

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Muud ärikulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

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

Ettevõtte halduse sai omanduses olev suurim kinnisvaraobjekt asub aadressil Punane 61, Tallinn. Hoone on kasutusel meditsiiniteenuse osutamiseks ning 100% ulatuses välja renditud nii Medicum gruppi kuuluvatele ettevõtetele kui ka vähesel määral kolmandatele isikutele. Lisaks omab ja hadab ettevõtte Uus-Sadama 21, Tallinn asuvat objekti.

Ettevõtte renoveerib ja uuendab igaaastaselt Punane 61, Tallinn asuva hoone konstruktsioone ja tehnosüsteeme. Hoone rentnikud tagavad uuendused nende kasutuses olevatel pindadel ning jälgivad meditsiiniteenuse kvaliteetseks osutamiseks vajalike tingimuste täitmist.

Tegevuse finantseerimiseks kasutatakse nii võõr- kui omakapitali. Peamiseks finantseerimispartneriks on SEB Pank. Laenuleping SEB pangaga hoone investeringute finantseerimiseks on tegevusaruande koostamise seisuga juuni 2022 pikendatud järgmiseks 5. aastaks.

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale moodustas 2 inimest (2020: 2).

PEAMISED FINANTSSUHTARVUD

	2021	2020
Müügitulu	1 180 272	1 157 039
Käibe kasv	2,01%	43,59%
Ärikasumi määr %	71,14%	80,48
Puhaskasum/kahjum	735 040	780 530
Puhasrentaablus	62,28%	67,46%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,10	0,01
ROA	7,16%	7,71%
ROE	10,68%	12,30%

Suhtarvude arvutamisel on kasutatud järgmisi valemeid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2021 – müügitulu 2020)/müügitulu 2020 * 100

Ärikasumimäär (%) = ärikasum/müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

$ROA (\%) = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

$ROE (\%) = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Juhatus on seisukohal, et vaatamata käibevara puudujäägile 31.12.2021, suudab ettevõtte oma kohustused täita.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	82 487	2 770	
Nõuded ja ettemaksed	272 514	814	2
Kokku käibevarad	355 001	3 584	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	315 371	2
Kinnisvarainvesteeringud	9 814 079	9 729 853	4
Materiaalsed põhivarad	100 534	69 488	5
Kokku põhivarad	9 914 613	10 114 712	
Kokku varad	10 269 614	10 118 296	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 324 766	349 819	6
Võlad ja ettemaksed	63 150	97 053	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 387 916	446 872	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 324 766	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	3 324 766	
Kokku kohustised	3 387 916	3 771 638	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Ülekurss	497 500	497 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 646 658	5 066 128	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	735 040	780 530	
Kokku omakapital	6 881 698	6 346 658	
Kokku kohustised ja omakapital	10 269 614	10 118 296	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 180 272	1 157 039	10
Muud äritulud	0	2 030	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-299	-1 003	
Mitmesugused tegevuskulud	-88 605	-61 532	12
Tööjõukulud	-197 018	-99 164	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-43 580	-34 849	4,5
Muud ärikulud	-11 137	-31 300	14
Ärikasum (kahjum)	839 633	931 221	
Intressitulud	12 036	14 000	
Intressikulud	-81 745	-90 505	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	769 924	854 716	
Tulumaks	-34 884	-74 186	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	735 040	780 530	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Medicum Varahaldus 2021. 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 rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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 õiglase 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 kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 2 000 eurot (2019:1 000 eurot). Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 eurot (2019:1 000 eurot), kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse 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 akumulieeritud 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 eemaldamise 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 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvara	20-40
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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 poolt 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.a ja 2019.a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
- 3) 2021. a ühele kolmandikule 2018.a, 2019.a ja 2020.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 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. 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.

Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	267 966	267 966		15
Ettemaksed	4 548	4 548		
Tulevaste perioodide kulud	4 548	4 548		
Kokku nõuded ja ettemaksed	272 514	272 514		
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	264	264		
Ostjatelt laekumata arved	264	264		
Nõuded seotud osapoolte vastu	315 921	550	315 371	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	316 185	814	315 371	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	30 000	0
Üksikisiku tulumaks	3 430	1 847
Erisoodustuse tulumaks		382
Sotsiaalmaks	5 717	3 739
Kohustuslik kogumispension	168	188
Töötuskindlustusmaksed	67	67
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	39 382	6 223

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 300 000	0	1 300 000
Akumuleeritud kulum	-96 750	0	-96 750
Jääkmaksumus	1 203 250	0	1 203 250
Ostud ja parendused	0	7 853	7 853
Amortisatsioonikulu	-32 250	0	-32 250
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 300 000	7 853	1 307 853
Akumuleeritud kulum	-129 000	0	-129 000
Jääkmaksumus	1 171 000	7 853	1 178 853
Ostud ja parendused	0	116 476	116 476
Amortisatsioonikulu	-32 250	0	-32 250
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 300 000	124 329	1 424 329
Akumuleeritud kulum	-161 250	0	-161 250
Jääkmaksumus	1 138 750	124 329	1 263 079

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	8 536 000
Ostud ja parendused	15 000
31.12.2020	8 551 000
31.12.2021	8 551 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 180 272	1 157 039
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 134	21 162

Kinnisvarainvesteeringute hindamine toimus tuleviku väärtuse (future value) diskonteerimise meetodil, et analüüsida varade võimalikku nüüdisväärtust (net present value). Analüüsis kasutati alljärgnevaid eeldusi:

- (i) Kinnistule on sõlmitud rendileping kehtivusega aastani 2037
Kinnistu renditav pind vastavalt lepingule on 10 545 m² hinnaga 948 880 eurot aastas, mis teeb hinnaks 7,5 eurot/m².
Hinnad turul toimunud tehingutel on olnud vahemikus 7 - 8,5 eurot/m² (koos käibemaksuga). Seega saab lugeda lepingus kasutatavat üürihinda turutingimustel vastavaks.
- (ii) Puhas renditulu (NOI) on leitud arvesades hoone eksploatatsiooniks ja kinnistu omamisega vajalikke kaasnevaid kulusid (maamaks, kindlustus, hooldus, amortiseerumisega kaasnevad kulud), mis moodustavad hinnanguliselt kuni ca 8% rendivoost.
- (iii) Eeldatav kapitalisatsioonimäär 9%
Tegemist vähelikviidse ja eriotstarbelise kinnistuga, mistõttu on tulu ootused kõrgemad.

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

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2019				
Soetusmaksumus	100 000	2 904	0	102 904
Akumuleeritud kulum	-100 000	-708	0	-100 708
Jääkmaksumus	0	2 196	0	2 196
Ostud ja parendused	0	17 777	52 114	69 891
Muud ostud ja parendused	0	17 777	52 114	69 891
Amortisatsioonikulu	0	-403	0	-403
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-2 196	0	-2 196
31.12.2020				
Soetusmaksumus	0	17 777	52 114	69 891
Akumuleeritud kulum	0	-403	0	-403
Jääkmaksumus	0	17 374	52 114	69 488
Ostud ja parendused	0	42 376	0	42 376
Muud ostud ja parendused	0	42 376	0	42 376
Amortisatsioonikulu	0	-11 330	0	-11 330
31.12.2021				
Soetusmaksumus	0	60 153	52 114	112 267
Akumuleeritud kulum	0	-11 733	0	-11 733
Jääkmaksumus	0	48 420	52 114	100 534

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Masinad ja seadmed	0	2 000
Muud masinad ja seadmed	0	2 000
Kokku	0	2 000

2020.aastal oli kantud maha põhivara soetusmaksumuses 102 904 eurot ja jääkväärtuses 2 196 eurot, s.h. seoses piirmäära tõusuga kantud maha 2 904 eurot ja jääkväärtuses 2 196 eurot.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	3 324 766	3 324 766			2,3%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	02.06.2022
Lühiajalised laenud kokku	3 324 766	3 324 766					
Laenukohustised kokku	3 324 766	3 324 766					
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	3 674 585	349 819	3 324 766		2,3%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	02.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	3 674 585	349 819	3 324 766				
Laenukohustised kokku	3 674 585	349 819	3 324 766				

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

Ettevõtte ei ole rikkunud laenulepingu tingimusi.

Bilansipäevajärgsed sündmused: lepingu lõpptähtaeg pikendatud kuni 02.06.2027.a.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 275	7 275	
Võlad töövõtjatele	15 329	15 329	
Võlad seotud osapooltele	744	744	15
Maksuvõlad	39 382	39 382	3
Saadud ettemaksed	420	420	
Tulevaste perioodide tulud	420	420	
Kokku võlad ja ettemaksed	63 150	63 150	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 260	1 260	
Võlad töövõtjatele	8 985	8 985	
Võlad seotud osapooltele	80 271	80 271	15
Maksuvõlad	6 223	6 223	3
Saadud ettemaksed	314	314	
Tulevaste perioodide tulud	314	314	
Kokku võlad ja ettemaksed	97 053	97 053	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 110 009	4 689 419
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 271 689	1 157 239
Kokku tingimuslikud kohustised	6 381 698	5 846 658

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2021 moodustas 6 381 698 (31. detsember 2020: 5 846 658) eurot.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 180 272	1 157 039
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 180 272	1 157 039
Kokku müügitulu	1 180 272	1 157 039
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	1 180 272	1 157 039
Kokku müügitulu	1 180 272	1 157 039

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	0	2 000
Muud	0	30
Kokku muud äritulud	0	2 030

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	26 890	18 823
Mitmesugused bürookulud	7 100	3 636
Lähetuskulud	0	2 169
Hoolduskulud	9 135	21 771
Traspordikulud	2 158	2 940
Muud kulud	43 322	6 729
Inventari kulud	0	5 464
Kokku mitmesugused tegevuskulud	88 605	61 532

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	147 331	74 237
Sotsiaalmaksud	49 687	24 927
Kokku tööjõukulud	197 018	99 164
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)

	2021	2020
Erisoodustused ja ettevõtlusega mitteseotud kulud	6 724	18 851
Maksud	4 413	12 449
Kokku muud ärikulud	11 137	31 300

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	560	550
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	267 406	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	267 966	550
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	744	80 271
Kokku võlad ja ettemaksed	744	80 271

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	315 371
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	315 371

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	280 000	0	0	280 000	14 000
Kokku antud laenud	280 000	0	0	280 000	14 000

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	280 000	0	60 000	220 000	12 036
Kokku antud laenud	280 000	0	60 000	220 000	12 036

MÜÜDUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 163 900	0	1 152 201	0
Kokku müüdnud	1 163 900	0	1 152 201	0

OSTETUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	115 804	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 800	0	0	0
Kokku ostetud	39 800	115 804	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	96 800	38 075

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

Laen antud intressimääraga 5% aastas. Tagastamise tähtaeg 12.02.2023

Müügid kasumiaruandes kajastuvad kirjel "Müügitulu".

Ostud kasumiaruandes kajastuvad kirjel "Mitmesugused tegevuskulud".

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.12.2021 oli ettevõtte lühiajalisi kohustusi rohkem kui käibevara 3 032 915 eurot (31.12.2020:443 288). Vaatamata käibevara puudujäägile, ettevõtte suudab oma kohustused täita. Pangalaenu teenindamiseks vajalikud vahendid kaetakse igakuiste üüritulude arvelt. Kohustused kontserniettevõtjale on võimalik vajadusel refinantseerida.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.07.2022

Medicum Varahaldus OÜ (registrikood: 12651547) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS VOOL	Juhatuse liige	18.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Medicum Varahaldus OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Medicum Varahaldus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Bilansikirjel „Kinnisvarainvesteeringud“ ja lisas 4 on kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteeringuid summas 8 551 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2021 ei ole juhatuse ekspert hinnanguid tellinud, vaid on ise vara väärtust hinnanud tuleviku rahavoogude meetodil. Juhtkonna hindamise tulemusel kinnisvara õiglane väärtus on 1 130 tuhat eurot kõrgem kui bilansis kajastatud, kuid õiglase väärtuse tõusu ei ole kajastatud raamatupidamise aastaaruandes. Eeltoodust tulenevalt, meie hinnangul on õiglases väärtuses kinnisvarainvesteering alahinnatud. Võimalik erinevus võib oluliselt mõjutada võrdleva ja aruandeperioodi finantstulemust ja finantsseisu seisuga 31.12.2021. Nimetatud asjaolu kohta on tehtud märkus ka eelmise perioodi kohta esitatud audiitori aruandes.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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 lahkneb oluliselt 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 liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviitud 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. 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 arvamuse 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Kadri Koop

Vandeaudiitori number 700

OÜ KL Partners

Auditorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

05.08.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Medicum Varahaldus OÜ (registrikood: 12651547) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI KOOP	Vandeaudiitor	05.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 646 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	735 040
Kokku	6 381 698
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 381 698
Kokku	6 381 698

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 646 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	735 040
Kokku	6 381 698
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 381 698
Kokku	6 381 698

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1180272	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