

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Osaühing Üürivara

registrikood: 14324479

postiaadress: Lääne maakond, Haapsalu linn, Uuemõisa alevik,
Tallinna mnt 78

postisihthnumber: 90401

e-posti aadress: kek@kek.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Laenunõuded	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	18
Lisa 10 Kasutusrent	18
Lisa 11 Laenukohustised	19
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 14 Sihtfinantseerimine	21
Lisa 15 Osakapital	21
Lisa 16 Müügitulu	21
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 19 Tööjõukulud	22
Lisa 20 Intressikulud	23
Lisa 21 Intressitulud	23
Lisa 22 Seotud osapooled	23
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	28
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	29
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
Aruande allkirjad	31
Vandeaudiitori aruanne	32

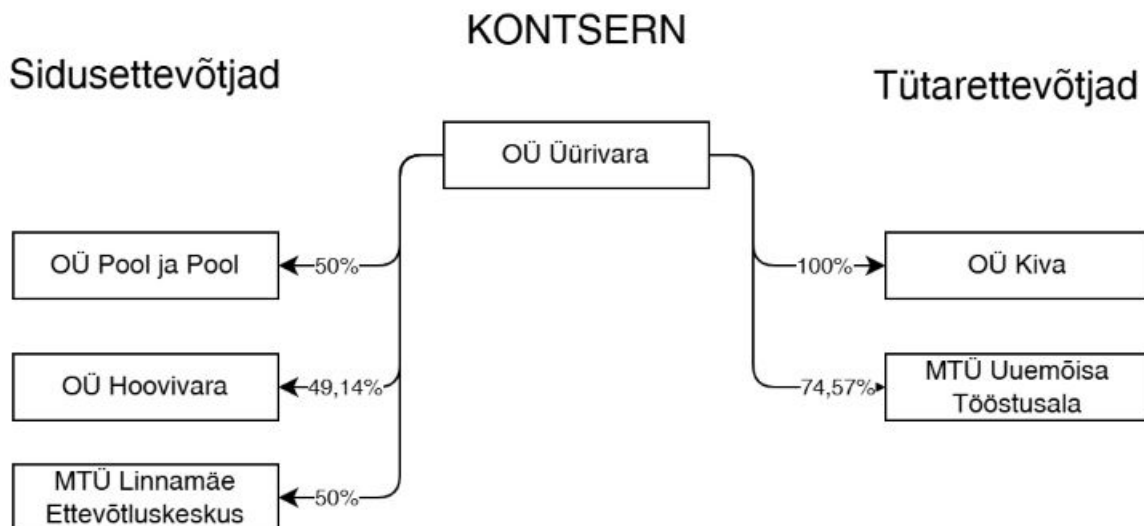
Tegevusaruanne

OÜ Üürivara on Eesti kapitalil põhinev ettevõtte, mis alustas tegevust 2017 aastal.

Osaühingu tegevuspiirkonnaks on Eesti Vabariik.

OÜ Üürivara on kontserni emaettevõtja.

Konsolideerimisgruppi kuulus seisuga 31.12.2024 6 äriühingut s.h. 2 tütar- ja 3 sidusettevõtjat.



Emaettevõtja OÜ Üürivara peamine tegevusvaldkond on kinnisvara üürileandmine ja sellega kaasnevate teenuste osutamine.

Tütarettevõtjate tegevusalad on:

OÜ Kiva - kinnisvara üürileandmine ja käitus

MTÜ Uuemõisa Tööstusala - ettevõtlus- ja tööstusala arendamine

Sidusettevõtjate tegevusalad on:

OÜ Pool ja Pool - kinnisvara üürileandmine ja käitus

OÜ Hoovivara - kinnisvara üürileandmine ja käitus

MTÜ Linnamäe Ettevõtluskeskus - ettevõtlus- ja tööstusala arendamine

Aruandeaastal soetas OÜ Üürivara 1 tütarettevõtja - OÜ Mehtrans.

31.12.2024 ühines OÜ Mehtrans kontserni sidusettevõtjaga OÜ Hoovivara.

Kuna kinnisvara hinnatõus on olnud tunduvalt kiirem kui võimalike üürnike sissetulekute kasv, on üürnike osakaal kinnisvara turul jätkuvalt suurenenud, mis hoiab hinnalangust veidi tagasi. Üldine kinnisvaraturu olukord ei ole OÜ Üürivara majandustulemustele olulist mõju avaldanud. Osaühingul on pikaajalised kliendisuhet üürnikega, samuti leiavad vabad äripinnad ja korterid kohe uue üürniku. Üürilepingutes on üür seotud tarbijahinnaindeksi tõusuga ja üürid tõusevad iga-aastaselt.

Kontserni laenukohustused on eurodes ja sellest tulenevalt võib hinnata ettevõtte valuutaturgudest tingitud finantsriski madalaks. Saadud laenude intressimäärad on seotud 6-kuu Euriboriga. Vaatamata 6-kuu Euribori kasvule 2024 aastal suutis OÜ Üürivara teenindada finantskulude kasvu. Kontserni finantsrisk on juhtkonna hinnangul aruande koostamise ajal mõõdukas.

OÜ Üürivara ja tema poolt konsolideeritavate üksuste äritegevuses hooajalisus või tsüklilisus ei avaldu.

OÜ Üürivara dividendipoliitika aluseks on likviidsuse nõuete täitmine ning piisava ja jätkusuutliku kapitali taseme tagamine investeeringute tegemisel ja ärimahtude kasvatamisel.

Nendest eeldustest lähtuvalt lähiaastatel dividendide maksmist ei planeerita.

OÜ Üürivara kui üüriettevõtja peamiseks keskkonnamõjuriks on üüriobjektidel tekkivad jäätmed. Jäätmeid kogutakse liigiti sorteerimisega kooskõlas Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjaga.

2025. aastal jätkab OÜ Üürivara äripindade üürileandmisega. Konkurents äripindade üüriturul on kõrge, mis nõuab jätkuvalt investeeringuid äripindade korrastamiseks. 2025. aastal plaanitakse ka olemasolevate kinnistute arendusi. Tähelepanu all on endiselt ka kliendisuhete parandamine üürnikega.

OÜ Üürivara emaettevõtja peamised finantssuhtarvud:

Müügitulu (eurodes) 493 255 (2023.a. 455 483)

Puhaskasum (eurodes) 25 156 (2023.a. 35 856)

Puhasrentaablus (%) 5,10 (2023.a. 7,87)

(puhaskasum/müügitulu* 100)

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (koef) 4,66 (2023.a. 0,21)

(käibevara/lühiajalised kohustused)

Omakapitali rentaablus (%) 0,75 (2023.a. 1,08)

(puhaskasum/omakapital kokku*100)

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	101 055	65 155	
Nõuded ja ettemaksed	362 280	231 338	2
Kokku käibevarad	463 335	296 493	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 087 223	974 666	5
Nõuded ja ettemaksed	361 089	567 611	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 383 396	5 488 573	7
Materiaalsed põhivarad	13 934	15 257	8
Immateriaalsed põhivarad	61	84	9
Kokku põhivarad	6 845 703	7 046 191	
Kokku varad	7 309 038	7 342 684	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	50 760	896 173	11
Võlad ja ettemaksed	56 250	1 131 614	12
Sihtfinantseerimine	2 000	0	14
Kokku lühiajalised kohustised	109 010	2 027 787	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 640 883	984 713	11
Võlad ja ettemaksed	1 135 378	63 581	12
Sihtfinantseerimine	4 600	0	14
Kokku pikaajalised kohustised	2 780 861	1 048 294	
Kokku kohustised	2 889 871	3 076 081	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 500	24 000	15
Ülekurss	2 754 406	2 735 706	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 546 491	1 450 722	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 817	58 138	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 421 214	4 268 566	
Vähemusosalus	-2 047	-1 963	
Kokku omakapital	4 419 167	4 266 603	
Kokku kohustised ja omakapital	7 309 038	7 342 684	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	602 495	553 115	16
Muud äritulud	70 711	5 176	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-212 018	-211 037	17
Mitmesugused tegevuskulud	-74 550	-44 853	18
Tööjõukulud	-54 284	-44 374	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-131 359	-138 033	7,8,9
Muud ärikulud	-1 192	-582	
Ärikasum (kahjum)	199 803	119 412	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-34	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	19 162	14 593	5
Intressitulud	30 647	30 809	21
Intressikulud	-100 722	-100 841	20
Muud finantstulud ja -kulud	-23 576	-5 896	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	125 314	58 043	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 314	58 043	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	95 817	58 138	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	29 497	-95	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	199 803	119 412	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	131 359	138 033	7,8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-67 741	0	
Kokku korrigeerimised	63 618	138 033	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 831	-25 311	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 985	2 065	
Kokku rahavood äritegevusest	252 575	234 199	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 475	-4 734	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-18 970	-99 584	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	76 900	0	7
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	9 850	0	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	-3 822	-3 034	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	3 000	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-8 600	0	5
Antud laenud	-85 000	-15 000	22
Antud laenude tagasimaksed	0	15 000	
Laekunud intressid	10 447	13 768	
Laekunud dividendid	11 474	0	5
Muud laekumised investeerimistegevusest	80 580	236	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	72 384	-93 348	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	400	35 300	22
Saadud laenude tagasimaksed	-189 643	-104 039	
Makstud intressid	-99 816	-99 415	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-289 059	-168 154	
Kokku rahavood	35 900	-27 303	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	65 155	92 458	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	35 900	-27 303	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	101 055	65 155	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2022	24 000	2 735 706	1 450 722	-1 868	4 208 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	58 138	-95	58 043
31.12.2023	24 000	2 735 706	1 508 860	-1 963	4 266 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	95 817	-84	95 733
Muud muutused omakapitalis	500	18 700	37 631	0	56 831
31.12.2024	24 500	2 754 406	1 642 308	-2 047	4 419 167

Kirje "Muud muutused omakapitalis" sisaldab ettevõtte osakapitali suurendamist 500 euro võrra ning sissemaksega seotud ülekurssi 18700 eurot. Sissemaks oli mitterahaline, milleks oli osalus OÜ-s Mehtrans.

Kirjel "Muud muutused omakapitalis" veerus Jaotamata kasum(kahjum) on kajastatud aruandeaastal soetatud tütarettevõtja soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe. Summa sisaldab ka korrigeerimisi tütarettevõtja ühinemisel sidusettevõtjaga.

Lisaks on kajastatud real "Muud muutused omakapitalis" sidusettevõtte OÜ Pool ja Pool investearuandele allahindamine.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Üürivara on koostanud 2024.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 Rahandusministri poolt kinnitatud juhendid.

Raamatupidamise aruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Üürivara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Rahavoogude aruanne on koostatud äritegevuse osas kaudse meetodi järgi ning investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse osas otsese meetodi järgi.

OÜ Üürivara on koostanud keskmise suurusega ettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad OÜ Üürivara (edaspidi: emaeettevõtja) ning tema tütarettevõtja OÜ Kiva ja MTÜ Uuemõisa Tööstusala (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruannete koostamisel on ema- ja tütarettevõtjaid käsitletud ühtse majandusüksusena. Konsolideeritud aruanne sisaldab emaeettevõtja ja tütarettevõtjate finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt.

Ettevõtte kasutavad olulises osas ühiseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

Tütarettevõtjate varad, kohustised, tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll emaeettevõtjale üle läks ning konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil emaeettevõtja valitsev mõju või ühine kontroll investeringu objekti üle katkeb.

Kõik emaeettevõtja ja tütarettevõtjate 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 tütarettevõtjate kasumitest või kahjumitest ning netovarast on esitatud konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Äriühendusi ühise valitseva mõju all olevate ettevõtete vahel kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil.

Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud ettevõtte või äritegevuse varasid ja kohustisi omandava ettevõtte bilansis nende bilansilises väärtuses (s.t nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis). Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

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

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja kontroll on üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, kui emaettevõtja on võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaettevõtjal on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamikku nõukogu liikmetest. Tütarettevõtjate aktsiad või osad on emaettevõtja konsolideerimata bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtet, milles omatakse hääleõigusega aktsiatest või osadest 20 kuni 50%. Investeeringud sidusettevõtjate aktsiatesse ja osadesse on kajastatud emaettevõtja aruandes soetusmaksumuses. Konsolideeritud aruannetes kajastatakse sidusettevõtjad 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 laekumata arved, mille laekumine 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 arvatakse 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, määrares 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.

Amortisatsioonimäärad on järgmised:

Masinad ja seadmed 20%

Muu materiaalne põhivara 10-50%

Immateriaalne põhivara

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

Kasutusrenditulu kajastatakse lineaarselt tuluna.

Kasutusrendikulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised).

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

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruande kuupäevast; või ettevõtte pool tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruande kuupäeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruande kuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruande kuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Sihtfinantseerimine

Saadud tegevuse sihtfinantseerimist kajastatakse bilansis lühi- ja pikaajalisena vastavalt sihtfinantseerimisega kaasnevate tingimuste täitmise perioodile.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

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

Maksustamine

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

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks perioodil 01.01.2015 – 31.12.2024 oli 20/80 väljamakstavalt netosummalt, alates 01.01.2025 on see 22/78.

Teatud tingimustel oli perioodil 01.01.2019-31.12.2024 võimalik rakendada dividendidele 14/86 maksumäära. Seda soodustust said äriühingud kasutada dividendimaksele, mis ulatus kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis oli maksustatud ettevõtte tasandil tulumaksuga.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel alates 1.01.2025 kehtiva maksumääraga, esitatakse aastaaruande lisas „Tingimuslikud kohustised ja varad“.

Seotud osapooled

- Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:
- omanikke (emaettevõtja ja emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
 - teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
 - tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
 - eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31. detsember 2024.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 aastaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	47 039	47 039	0	
Ostjatelt laekumata arved	47 039	47 039	0	
Laenunõuded	387 635	268 086	119 549	6
Muud nõuded	41 717	11 420	30 297	
Intressinõuded	41 717	11 420	30 297	
Ettemaksed	32 878	12 735	20 143	
Tulevaste perioodide kulud	32 878	12 735	20 143	
Muud nõuded	214 100	23 000	191 100	
Kokku nõuded ja ettemaksed	723 369	362 280	361 089	

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	41 748	41 748	0	
Ostjatelt laekumata arved	41 748	41 748	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	600	600	0	3
Laenunõuded	410 825	99 559	311 266	6
Muud nõuded	23 504	8 876	14 628	
Intressinõuded	23 504	8 876	14 628	
Ettemaksed	24 592	7 855	16 737	
Tulevaste perioodide kulud	24 592	7 855	16 737	
Muud nõuded	297 680	72 700	224 980	
Kokku nõuded ja ettemaksed	798 949	231 338	567 611	

Kirje "Nõuded ostjate vastu" sisaldab seisuga 31.12.2024 nõudeid seotud osapooltele summas 32 706 eurot (31.12.2023: 21 831 eurot) - lisa 22.
 Kirje "Laenuõuded" sisaldab seisuga 31.12.2024 nõudeid seotud osapooltele summas 366 045 (31.12.2023: 367 645 eurot) - lisa 22.
 Kirje "Intressinõuded" sisaldab seisuga 31.12.2024 nõudeid seotud osapooltele summas 30 435 (31.12.2023: 15 329 eurot) - lisa 22.
 Kirje "Muud nõuded" sisaldab seisuga 31.12.2024 nõudeid seotud osapooltele summas 113 000 (31.12.2023: 196 380 eurot) - lisa 22.
 Kirjel "Muud nõuded" kajastatud nõudele summas 69 500 eurot on nõude katteks seatud aktsiapant summas 69 500 eurot.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 697	0	3 070
Üksikisiku tulumaks	512	0	512
Erisoodustuse tulumaks	264	0	132
Sotsiaalmaks	1 331	0	1 089
Kohustuslik kogumispension	44	0	44
Töötuskindlustusmaksed	53	0	53
Ettemaksukonto jääk		600	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 901	600	4 900

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
10348402	OÜ Kiva	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
80397557	MTÜ Uuemõisa Tööstusala	Eesti	Finantsteenuste abitegevus	74.57	74.57

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Muud muutused	31.12.2024
OÜ Kiva	146 352	0	0	146 352
OÜ Mehtrans	0	19 200	-19 200	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	146 352	19 200	-19 200	146 352

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Mehtrans	74.57	27.08.2024	19 200

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügiakasum (-kahjum)
OÜ Mehtrans	74.57	19 200	0

Investeering MTÜ-sse Uuemõisa Tööstusala on emaettevõtja bilansis summas 0, sest MTÜ netovara on negatiivne. Aruandeaastal soetati mitterahalise sissemaksega tütarettevõtja OÜ Mehtrans, tehingu maksumuseks oli 19 200 eurot. Selgitus tabelile "Müüdnud osalused": 31.12.2024 ühines OÜ Mehtrans Üürivara OÜ sidusettevõtjaga OÜ Hoovivara, mistõttu liigitati investeering tütarettevõtjasse ümber investeeringuks sidusettevõtjasse (vt lisa 5).

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
10234963	OÜ Pool ja Pool	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50
14251355	OÜ Hoovivara	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	49.14	49.14
80397840	MTÜ Linnamäe Ettevõtluskeskus	Eesti	Ettevõtlus- ja tööstusala arendamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2024
OÜ Pool ja Pool	0	0	-3 142	7 169	4 027
OÜ Hoovivara	974 666	-11 474	22 304	97 700	1 083 196
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	974 666	-11 474	19 162	104 869	1 087 223

Kuna MTÜ Linnamäe Ettevõtluskeskus netovara on negatiivne, on investeering sidusettevõtjasse MTÜ Linnamäe Ettevõtluskeskus summas 0. OÜ Pool ja Pool vabatahtlikku reservi tasuti aruandeaastal 8600 eurot, kuid 31.12.2024 lõpuga hinnati investeering alla, mille tulemusel on investeeringu saldo aruandeaasta lõpu seisuga 4 027 eurot. 31.12.2024 seisuga ühines OÜ Mehtrans Üürivara OÜ sidusettevõtjaga OÜ Hoovivara, millest tulenevalt suurenes investeering sidusettevõtjasse OÜ Hoovivara 97 700 euro võrra.

Lisa 6 Laenunõuded
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Juriidiline isik	21 590	0	21 590	4,6%	EUR	30.06.2026	
Seotud osapooled	366 045	268 086	97 959	2,25-4%	EUR	2025-2027	22
Laenunõuded	387 635	268 086	119 549				2
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Juriidiline isik	43 180	0	43 180	4,6%	EUR	30.06.2026	
Seotud osapooled	367 645	99 559	268 086	2,25-2,5%	EUR	2024-2025	22
Laenunõuded	410 825	99 559	311 266				2

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022				
Soetusmaksumus	484 452	5 710 935	27 738	6 223 125
Akumuleeritud kulum	0	-701 111	0	-701 111
Jääkmaksumus	484 452	5 009 824	27 738	5 522 014
Ostud ja parendused	0	96 584	0	96 584
Amortisatsioonikulu	0	-109 846	0	-109 846
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-3 979	-16 200	-20 179
Ümberliigitamised	0	11 538	-11 538	0
31.12.2023				
Soetusmaksumus	484 452	5 802 754	0	6 287 206
Akumuleeritud kulum	0	-798 633	0	-798 633
Jääkmaksumus	484 452	5 004 121	0	5 488 573
Ostud ja parendused	1 750	13 791	5 030	20 571
Müügid	-9 160	0	0	-9 160
Amortisatsioonikulu	0	-115 888	0	-115 888
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-9 950	-700	-10 650
Lisandumised äriühenduste kaudu	90 000	14 354	700	105 054
Muud muutused	-80 840	-14 264	0	-95 104
31.12.2024				
Soetusmaksumus	486 202	5 806 686	5 030	6 297 918
Akumuleeritud kulum	0	-914 522	0	-914 522
Jääkmaksumus	486 202	4 892 164	5 030	5 383 396

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	464 526	421 057
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	76 784	78 679
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	76 900	0

Kirjel "Muud muutused" on kajastatud kinnisvarainvesteeringute kontsernist väljaminek seoses tütarettevõtja Mehtrans OÜ ühendamisega sidusettevõtjaga Hoovivara OÜ.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	5 706	62 348	68 054
Akumuleeritud kulum	-3 546	-46 000	-49 546
Jääkmaksumus	2 160	16 348	18 508
Ostud ja parendused	2 567	2 167	4 734
Amortisatsioonikulu	-806	-7 179	-7 985
31.12.2023			
Soetusmaksumus	8 273	64 515	72 788
Akumuleeritud kulum	-4 352	-53 179	-57 531
Jääkmaksumus	3 921	11 336	15 257
Ostud ja parendused	3 475	0	3 475
Amortisatsioonikulu	-1 418	-3 380	-4 798
31.12.2024			
Soetusmaksumus	9 840	58 315	68 155
Akumuleeritud kulum	-3 862	-50 359	-54 221
Jääkmaksumus	5 978	7 956	13 934

Aruandeperioodil kanti kuludesse 0 euronit amortiseerunud põhivara soetusmaksumuses 4054 eurot (2023.a.: 0 eurot).

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad
(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-122	-122
Jääkmaksumus	107	107
Amortisatsioonikulu	-23	-23
31.12.2023		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-145	-145
Jääkmaksumus	84	84
Amortisatsioonikulu	-23	-23
31.12.2024		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-168	-168
Jääkmaksumus	61	61

Lisa 10 Kasutusrent
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2024	2023
Kasutusrendikulu	40 995	4 528
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	38 181	31 347
1-5 aasta jooksul	114 039	121 464

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	342 266	50 760	291 506	0	5,108%	EUR	25.10.2028	
Emaettevõtja laen	556 147	0	556 147	0	4,5%	EUR	31.12.2027	22
Emaettevõtja laen	785 000	0	785 000	0	2,8-4%	EUR	31.12.2027	22
Emaettevõtja laen	8 230	0	8 230	0	2,2%	EUR	31.01.2026	22
Pikaajalised laenud kokku	1 691 643	50 760	1 640 883	0				
Laenukohustised kokku	1 691 643	50 760	1 640 883	0				

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	388 783	46 173	342 610	0	6k Euribor+2,25%	EUR	25.10.2028	
Emaettevõtja laen	634 273	0	634 273	0	4,5%	EUR	31.12.2027	22
Emaettevõtja laen	850 000	850 000	0	0	2,8%	EUR	31.12.2024	22
Emaettevõtja laen	7 830	0	7 830	0	2,2%	EUR	31.01.2026	22
Pikaajalised laenud kokku	1 880 886	896 173	984 713	0				
Laenukohustised kokku	1 880 886	896 173	984 713	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	338 742	338 742
Ehitised	2 815 493	2 888 370
Kokku	3 154 235	3 227 112

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistutele hüpoteegid summas 2 326 233 eurot ja emaettevõtja garantii summas 850 000 eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	19 675	19 675	0	
Võlad töövõtjatele	9 686	9 686	0	
Maksuvõlad	7 901	7 901	0	3
Muud võlad	5 212	1 020	4 192	
Intressivõlad	5 212	1 020	4 192	
Saadud ettemaksed	297	297	0	
Tulevaste perioodide tulud	297	297	0	
Muud võlakohustused	1 148 857	17 671	1 131 186	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 191 628	56 250	1 135 378	

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	27 042	27 042	0	
Võlad töövõtjatele	9 116	9 116	0	
Maksuvõlad	4 900	4 900	0	3
Muud võlad	4 306	1 364	2 942	
Intressivõlad	4 306	1 364	2 942	
Saadud ettemaksed	557	557	0	
Tulevaste perioodide tulud	557	557	0	
Muud võlakohustused	1 149 274	1 088 635	60 639	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 195 195	1 131 614	63 581	

Kirje "Võlad tarnijatele" sisaldab seisuga 31.12.2024 ostuvõlga seotud osapooltele summas 556 eurot (31.12.2023: 200 eurot) - lisa 22.
 Kirje "Intressivõlad" sisaldab seisuga 31.12.2024 intressivõlga seotud osapooltele summas 4 192 eurot (31.12.2023: 2 942 eurot) - lisa 22.
 Kirje "Muud võlad" sisaldab seisuga 31.12.2024 muid võlakohustusi seotud osapooltele summas 1 124 759 eurot (31.12.2023: 1 125 053 eurot) - lisa 22.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 283 525	1 207 088
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	358 783	301 772
Kokku tingimuslikud kohustised	1 642 308	1 508 860

Tütarettevõtja OÜ Kiva 3-le korteriomandile on seatud hüpoteek SEB Panga kasuks eraisikute eluaseme laenude katteks tasu eest. Tagatiseks panditud varade bilansiline jääkmaksumus seisuga 31.12.2024 oli summas 164 297 eurot (2023.a.: 167 091 eurot).

Lisa 14 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

	Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2024
			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Sihtasutus Keskkonnainvesteeringute Keskus	8 000	-1 400	6 600
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 000	-1 400	6 600
Kokku sihtfinantseerimine	8 000	-1 400	6 600

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	24 500	24 000
Osade arv (tk)	1	1

Aruandeaastal suurendati OÜ Üürivara osakapitali 500 euro võrra mitterahalisel teel.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	602 495	553 115	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	602 495	553 115	
Kokku müügitulu	602 495	553 115	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	464 526	421 057	7
Rendiga kaasnevate teenuste müük	124 299	131 326	
Muu müügitulu	13 670	732	
Kokku müügitulu	602 495	553 115	

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kommunaalteenused	108 073	118 191	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	14 125	14 167	
Kinnisvarainvesteeringute haldamine	76 784	78 679	7
Muud	13 036	0	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	212 018	211 037	

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023
Lähetuskulud	3 756	0
Koolituskulud	191	440
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 364	3 462
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	3 100
Ostetud tööd ja teenused	23 243	27 971
Sõidukikulud	37 607	5 984
Muud	5 389	3 896
Kokku mitmesugused tegevuskulud	74 550	44 853

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	36 306	32 673
Sotsiaalmaksud	12 195	11 000
Muud tööjõukulud	5 783	701
Kokku tööjõukulud	54 284	44 374
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 20 Intressikulud
(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	72 603	72 719
Intressikulu müügilepingutelt	1 250	1 252
Muud intressikulud	26 869	26 870
Kokku intressikulud	100 722	100 841

Lisa 21 Intressitulud
(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu hoiustelt	11	20
Intressitulu laenudelt	11 938	10 499
Intressitulu müügilepingutelt	12 883	11 375
Intressitulu tagatislepingutelt	5 815	8 915
Kokku intressitulud	30 647	30 809

Lisa 22 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Investeeringute Hoolduse OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	3 755	31	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 525	4 300	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 797	104 410	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	326 135	18 704	
Kokku nõuded ja ettemaksed	335 212	127 445	2
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	1 074 759	
Sidusettevõtjad	156	147	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	400	53	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	294	

Kokku võlad ja ettemaksed	556	1 075 253	12
----------------------------------	------------	------------------	-----------

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	80 380	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	103 319	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	103 655	96 455	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	296 905	
Kokku nõuded ja ettemaksed	206 974	473 740	2
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 349 377	1 492 103	
Kokku laenukohustised	1 349 377	1 492 103	11
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 074 759	0	
Sidusettevõtjad	54 192	52 942	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 128 951	52 942	12

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	15 000	15 000	0	8	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 959	0	0	97 959	2 449	6
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	269 686	0	0	269 686	6 064	6
Kokku antud laenud	367 645	15 000	15 000	367 645	8 521	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	85 000	85 000	0	1 469	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 959	0	0	97 959	2 449	6
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	269 686	0	1 600	268 086	6 034	6
Kokku antud laenud	367 645	85 000	86 600	366 045	9 952	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 456 803	35 300	0	1 492 103	47 878	11
Kokku laenukohustised	1 456 803	35 300	0	1 492 103	47 878	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 492 103	400	143 126	1 349 377	50 232	11
Kokku laenukohustised	1 492 103	400	143 126	1 349 377	50 232	

MÜÜDUD	2024		2023		
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	124	15 971	153	1 087	0
Sidusettevõtjad	0	3 909	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24 610	92 949	27 191	88 552	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 357	13 320	0	1 000	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	2 876	9 720	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 804	9 856	2 026	9 614	3 000
Kokku müüdnud	33 895	136 005	32 246	109 973	3 000

OSTETUD	2024		2023		
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	0	0	30	
Sidusettevõtjad	1 010	0	424	1 045	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	387	13 986	927	9 288	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 503	1 335	1 329	0	
Kokku ostetud	2 900	15 321	2 680	10 363	

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2024	31.12.2023	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	100 000	10/2026
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	620 000	7/2024
Kokku antud garantiid/tagatised	100 000	720 000	

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2024	31.12.2023	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	850 000	850 000	10/2028
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 617	16 617	10/2028
Kokku saadud garantiid/tagatised	866 617	866 617	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	30 600	26 400

Kontsernile kuuluvale kinnistule Kooli tee 2 seatud hüpoteek Maaelu Edendamise SA kasuks tagab Interrobang OÜ (registrikood 11948274) laenulepingut, mille tagastamise tähtaeg on 31.10.2026.

Seotud osapoolele OÜ Orumer (registrikood 11526700) kuuluvale kinnistule aadressil Katlamaja tee 13, Linnamäe seatud hüpoteek tagab OÜ Üürivara SEB pangalaenu.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	88 408	24 003
Nõuded ja ettemaksed	354 987	223 223
Kokku käibevarad	443 395	247 226
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	215 704	194 230
Nõuded ja ettemaksed	361 089	567 611
Kinnisvarainvesteeringud	4 408 081	4 495 910
Materiaalsed põhivarad	13 315	14 046
Kokku põhivarad	4 998 189	5 271 797
Kokku varad	5 441 584	5 519 023
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	50 760	46 173
Võlad ja ettemaksed	42 374	1 117 923
Sihtfinantseerimine	2 000	0
Kokku lühiajalised kohustised	95 134	1 164 096
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	847 653	976 883
Võlad ja ettemaksed	1 135 378	63 581
Sihtfinantseerimine	4 600	0
Kokku pikaajalised kohustised	1 987 631	1 040 464
Kokku kohustised	2 082 765	2 204 560
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	24 500	24 000
Ülekurss	2 754 406	2 735 706
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	554 757	518 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 156	35 856
Kokku omakapital	3 358 819	3 314 463
Kokku kohustised ja omakapital	5 441 584	5 519 023

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	493 255	455 483
Muud äritulud	2 817	6 313
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-166 730	-168 034
Mitmesugused tegevuskulud	-70 360	-41 882
Tööjõukulud	-47 262	-37 352
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-112 605	-118 296
Muud ärikulud	-1 192	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	97 923	96 232
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	5 148	0
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	500
Intressitulud	23 358	21 893
Intressikulud	-77 697	-76 873
Muud finantstulud ja -kulud	-23 576	-5 896
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	25 156	35 856
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 156	35 856

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	97 923	96 232
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	112 605	118 296
Kokku korrigeerimised	112 605	118 296
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 597	-24 198
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 940	1 425
Kokku rahavood äritegevusest	198 871	191 755
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-3 475	-4 734
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-18 970	-96 584
Laekunud tütarettevõtjate müügist	3 000	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-8 600	0
Antud laenud	0	-15 000
Antud laenude tagasimaksed	0	15 000
Laekunud intressid	3 159	4 852
Laekunud dividendid	11 474	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	80 380	236
Kokku rahavood investeerimistegevusest	66 968	-96 230
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	35 000
Saadud laenude tagasimaksed	-124 643	-104 039
Makstud intressid	-76 791	-75 447
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-201 434	-144 486
Kokku rahavood	64 405	-48 961
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 003	72 964
Raha ja raha ekvivalentide muutus	64 405	-48 961
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	88 408	24 003

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	24 000	2 735 706	518 901	3 278 607
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	35 856	35 856
31.12.2023	24 000	2 735 706	554 757	3 314 463
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-194 230	-194 230
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	1 154 087	1 154 087
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	24 000	2 735 706	1 514 614	4 274 320
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	25 156	25 156
Emiteeritud osakapital	500	18 700	0	19 200
31.12.2024	24 500	2 754 406	579 913	3 358 819
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-215 704	-215 704
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	1 284 101	1 284 101
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2024	24 500	2 754 406	1 648 310	4 427 216

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2025

Osaühing Üürivara (registrikood: 14324479) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR PRUUL	Juhatuse liige	02.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Üürivara osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühingu Üürivara ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2024 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 arvestuseksperptide 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 arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjakohast 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 lahkneb oluliselt 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 arvamust. 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 arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 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 muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiina Maalinn

Vandeaudiitori number 437

Audiitorbüroo Maalinn OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 296

Peterburi tee 46, Tallinn, Harju maakond, 11415

06.05.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Üürivara (registrikood: 14324479) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA MAALINN	Vandeaudiitor	06.05.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 546 491
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 817
Kokku	1 642 308
Jaotamine	
Kasum lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile	95 817
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 546 491
Kokku	1 642 308

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 546 491
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 817
Kokku	1 642 308
Jaotamine	
Kasum lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile	95 817
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 546 491
Kokku	1 642 308

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	464526	94.18%	Jah