

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Gornell Varahaldus OÜ

registrikood: 12651547

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Punane tn 61

postisihthnumber: 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	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
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 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Medicum Varahalduse OÜ (uue nimega Gornell Varahalduse OÜ) kuulub 100% Medicum Valduse OÜ kontserni. Ettevõtte on loodud eesmärgiga koondada Medicumi kontserni kuuluvate ettevõtete omanduses ja kasutuses oleva vara haldamine ühise juhtimise alla.

2024. aastal müüs ettevõtte enda halduses ja omanduses olnud suurima kinnisvaraobjekti aadressil Punane 61, Tallinn. Hoone on ka pärast müüki jätkuvalt kasutusel meditsiiniteenuse osutamiseks ning täies mahus välja renditud Medicum Tervishoiuteenused ASile kui ka vähesel määral kolmandatele isikutele. Tulenevalt müügitehingust, väheneb ettevõtte käive järgmistel perioodidel oluliselt, kuid ettevõtte jätkab tegutsemist, hallates teisi omandis olevaid objekte.

Ettevõtte omab ja haldab Uus-Sadama 21/23/25, Tallinn asuvat kinnisvaraobjekti, mis on aruande koostamise seisuga vakantne. 2025. aastal tegeletakse eelnimetatud kinnisvaraobjektile rentniku leidmisega. Lisaks omab ja haldab ettevõtte Kuusalus asuvat puhke-koolituskeskust, mida kasutatakse erinevate koolituste ja ürituste läbiviimiseks.

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale moodustas 2 inimest (2023: 2).

TEGEVUSKESKKONNA MAKROMAJANDUSLIK ARENG JA SELLE MÕJU ETTEVÕTTELE

Olulise mõjuga on ettevõttele õiguslikud muutused tegevuskeskkonnas ning üldine majandusareng.

Kuna ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara haldamine, siis majandustegevuses hooajalisust ja tükklilisust ei esine.

PEAMISED FINANTSSUHTARVUD

	2024	2023
Müügitulu	724 044	1 072 689
Käibe kasv	-32,50%	-0,33%
Ärikasumi määr %	370,84%	58,36%
Puhaskasum/kahjum	1 610 459	434 396
Puhasrentaablus	222,43%	40,50%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	8,32	2,45
ROA	26,76%	3,19%
ROE	27,47%	5,30%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2024 – müügitulu 2023)/müügitulu 2023* 100

Ärikasumimäär (%) = ärikasum/müügitulu*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	826 388	1 339 032	
Nõuded ja ettemaksed	476 374	53 315	2
Kokku käibevarad	1 302 762	1 392 347	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 762 994	1 419 910	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 839 002	10 681 780	4
Materiaalsed põhivarad	114 264	136 194	5
Kokku põhivarad	4 716 260	12 237 884	
Kokku varad	6 019 022	13 630 231	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	498 583	6
Võlad ja ettemaksed	156 650	70 629	7
Kokku lühiajalised kohustised	156 650	569 212	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	4 860 832	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	4 860 832	
Kokku kohustised	156 650	5 430 044	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Ülekurss	497 500	497 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 751 913	7 265 791	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 610 459	434 396	
Kokku omakapital	5 862 372	8 200 187	
Kokku kohustised ja omakapital	6 019 022	13 630 231	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	724 044	1 072 689	10
Muud äritulud	2 705 720	2 343	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-351	-390	
Mitmesugused tegevuskulud	-479 037	-207 371	
Tööjõukulud	-162 160	-178 665	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-83 057	-62 100	4,5
Muud ärikulud	-20 144	-448	
Ärikasum (kahjum)	2 685 015	626 058	
Intressitulud	120 958	45 850	
Intressikulud	-214 260	-237 512	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 591 713	434 396	
Tulumaks	-981 254	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 610 459	434 396	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Gornell Varahaldus 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ning on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Aruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr.1.

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 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 2 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 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 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvara	20-40
Muud masinad ja seadmed	5-10
Muu inventar ja IT seadmed	2-10

Finantskohustused

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 kuuluv 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.

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.

Maksustamine

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

2024. aastal oli tulumaksumäär 20% (20/80 väljamakse netosummast) ning regulaarsetel dividendidele kehtis madalam tulumaksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast) ja regulaarsetele dividendidele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) enam ei kehti.

Füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt, millele oli varem rakendatud 14% maksumäära, tuleb endiselt kinni pidada täiendav 7% 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 lisas 8.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emasettevõtte (ning emasettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	30	30			
Ostjatelt laekumata arved	30	30			
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 239 155	476 161	2 078 941	684 053	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	183	183			
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 239 368	476 374	2 078 941	684 053	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 347 225	47 315	506 672	793 238	13
Laenunõuded	120 000	0	120 000	0	
Muud nõuded	6 000	6 000	0	0	
Intressinõuded	6 000	6 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 473 225	53 315	626 672	793 238	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		100 000		82
Üksikisiku tulumaks		4 603		4 183
Sotsiaalmaks		7 234		6 904
Töötuskindlustusmaksed		17		17
Ettemaksukonto jääk	183		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	183	111 854		11 186

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2023		
Soetusmaksumus	2 095 846	2 095 846
Akumuleeritud kulum	-229 066	-229 066
Jääkmaksumus	1 866 780	1 866 780
Ostud ja parendused	9 608	9 608
Amortisatsioonikulu	-52 386	-52 386
31.12.2024		
Soetusmaksumus	2 105 454	2 105 454
Akumuleeritud kulum	-281 452	-281 452
Jääkmaksumus	1 824 002	1 824 002

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2023	8 815 000
Müügid	-8 800 000
31.12.2024	15 000

	2024
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	724 044
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	39 965
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	11 505 000

Punane 61 kinnisvarainvesteeringute hindamine toimus tuleviku väärtuse (future value) diskonteerimise meetodil, et analüüsida varade võimalikku nüüdsväärtust (net present value). Analüüsis kasutati alljärgnevaid eeldusi:

(i) Kinnistule on sõlmitud rendileping kehtivusega aastani 2037

Kinnistu renditav pind vastavalt lepingule on 11 802 m² hinnaga 6,7 EUR/m².

(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 5% rendivoost.

(iii) Eeldatav kapitalisatsioonimäär 9%.

Tegemist vähelikiivide ja eriotstarbelise kinnistuga, mistõttu on tulu ootused kõrgemad.

(iiii) Eeldatav diskontomäär 10%.

Diskontoperioodiks valitud 5 aastat.

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

Seisuga 31.12.2023 on tehtud eksperthinnang finantsaruandluses kajastamise eesmärgil Punane 61, Tallinn kinnistu kohta Ober Haus Hindamisteenuste OU eksperdi poolt. Turuväärtuseks määrati 8 800 000 eur. 2024.a hindamist ei tehtud kuid müük toimus kolmandale sõltumatule osapoolle, seega tehing on toimunud turuhinnas ja peegeldas objekti õiglast väärtust.

Uus-Sadama 21/23/25 kinnistu osas ei ole hindamist teostatud, kuna objekt koosneb mitmest korteriomandist, kuid on kasutusel tervikuna, mistõttu korteriomandite eraldi hindamine ei ole majanduslikult mõistlik. Korteriomandid on arvel soetumaksumuses.

Kuusalu puhkemaja hindamist ei ole teostatud, kuna investeeringu õiglast väärtust ei olnud võimalik mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt hinnata. Objektil puuduvad sarnaste turutehingute ja rahavoogude baasid. Kuusalu puhkemaja on arvel soetusmaksumuses.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised		Muud materiaalsed põhivarad		
		Arvutid ja arvutisüsteemid		Lõpetamata projektid	
31.12.2023					
Soetusmaksumus	71 943	0	115 121	0	187 064
Akumuleeritud kulum	-7 598	0	-43 272	0	-50 870
Jääkmaksumus	64 345	0	71 849	0	136 194
Ostud ja parendused	0	2 467	0	6 274	8 741
Amortisatsioonikulu	-7 194	-452	-23 025	0	-30 671
Ümberliigitamised	0	0	6 274	-6 274	0
31.12.2024					
Soetusmaksumus	71 943	2 467	121 395	0	195 805
Akumuleeritud kulum	-14 792	-452	-66 297	0	-81 541
Jääkmaksumus	57 151	2 015	55 098	0	114 264

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	0	0	0				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	5 359 415	498 583	4 860 832		1,8%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	02.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	5 359 415	498 583	4 860 832				
Laenukohustised kokku	5 359 415	498 583	4 860 832				

2024.a laen maksti tagasi täies mahus.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 388	1 388	
Võlad töövõtjatele	42 110	42 110	
Võlad seotud osapooltele	1 298	1 298	13
Maksuvõlad	111 854	111 854	3
Kokku võlad ja ettemaksed	156 650	156 650	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 685	3 685	
Võlad töövõtjatele	54 793	54 793	
Võlad seotud osapooltele	965	965	13
Maksuvõlad	11 186	11 186	3
Kokku võlad ja ettemaksed	70 629	70 629	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 182 650	6 164 801
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 179 722	1 535 386
Kokku tingimuslikud kohustised	5 362 372	7 700 187

Dividendid makstud 2024.a 3 948 274 (2023: 0) eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2024 moodustas 5 362 372 (31. detsember 2023: 7 700 187) eurot.

Lisa 9 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	724 044	1 072 689
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	724 044	1 072 689
Kokku müügitulu	724 044	1 072 689
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	724 044	1 072 689
Kokku müügitulu	724 044	1 072 689

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	2 705 000	0
Muud	720	2 343
Kokku muud äritulud	2 705 720	2 343

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	121 907	134 158
Sotsiaalmaksud	40 253	44 507
Kokku tööjõukulud	162 160	178 665
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 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	476 161	47 315
Kokku nõuded ja ettemaksed	476 161	47 315
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 298	965
Kokku võlad ja ettemaksed	1 298	965

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 762 994	1 043 489
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	256 421
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 762 994	1 299 910

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 135 162	45 264	1 089 898	27 863
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	190 000	0	190 000	9 500
Kokku antud laenud	1 325 162	45 264	1 279 898	37 363

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 089 898	2 340 000	192 513	3 237 385	73 194
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	190 000	0	190 000	0	6 333
Kokku antud laenud	1 279 898	2 340 000	382 513	3 237 385	79 527

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	706 869	1 056 757
Kokku müüdid	706 869	1 056 757

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023

Arvestatud tasu	118 920	104 840
-----------------	---------	---------

Nõuded osapoolte vastu kajastuvad bilansis kirjel "Nõuded ja ettemaksed" ning kohustised seotud osapooltele kirjel "Võlad ja ettemaksed".

Laenud summas 3 234 384 eurot antud intressimääradega 2,5% - 6,0% aastas. Tagastamise tähtajad 2029-2032.a.

Müügid seotud osapooltele on kajastatud kasumiaruandes kirjel "Müügitulu".

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2025

Gornell Varahaldus OÜ (registrikood: 12651547) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Jaanus Vool	Juhatuse liige	30.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Gornell Varahaldus OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Gornell Varahaldus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Gornell Varahaldus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4, Tallinn

30.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Gornell Varahaldus OÜ (registrikood: 12651547) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	30.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 751 913
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 610 459
Kokku	5 362 372
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 362 372
Kokku	5 362 372

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	724044	100.00%	Jah