

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Melon Ärikeskuse OÜ

registrikood: 10404483

tänava/talu nimi, Estonia pst 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

faks: +372 6181818

e-posti aadress: bkp@efen.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Turustuskulud	11
Lisa 5 Üldhalduskulud	11
Lisa 6 Muud äritulud	12
Lisa 7 Muud ärikulud	12
Lisa 8 Intressikulud	12
Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 10 Raha	12
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 13 Laenukohustused	14
Lisa 14 Kasutusrent	14
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 17 Osakapital	15
Lisa 18 Tulumaks	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Melon Ärikeskuse OÜ müügitulu moodustas 2013. aastal 514 428 (2012: 554 339) eurot, mis saadi ettevõtte tavapärasest äritegevusest (kinnisvaraobjekti haldamisest ja arendamisest).

Kinnistu sisehoovi täiendava ärihoone rajamist võimaldava detailplaneeringu eskiislahendus on kinnitamise etapis Tallinna Linnavalitsuse menetluses.

2014. a. peaarõhk saab olema täiendav kulude optimeerimine. Eelarvesse ei ole planeeritud üüride indekseerimist, tegemist on väga konservatiivse lähenemisega. Jätkub töö detailplaneeringu koostamisega, mille kestvuseks võib hinnanguliselt kujuneda veel kaks aastat. Olulisi ümberehitusega investeeringuid planeeritud ei ole, tehakse jooksvat sanitaarremonti.

Ettevõtte tööd juhib kaheliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid ei ole.

Finantsnäitajad:		
(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2013	2012
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,2	0,1
Omakapital varadest (omakapital/ varad kokku)	0,4	0,4
Omakapital võlakohustustest (omakapital/ (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	0,7	0,6
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/ müügitulu)	0,5	0,5
Varade tootlus (puhaskasum/ aasta keskmised koguvamad)	0,0	0,0
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud)/ aasta keskmised koguvamad)	0,1	0,1
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,1	0,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	514 428	554 339	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-73 404	-64 999	3
Brutokasum (-kahjum)	441 024	489 340	
Turustuskulud	-4 817	-907	4
Üldhalduskulud	-35 302	-35 164	5
Muud äritulud	3 423	4 680	6
Muud ärikulud	-3	-10	7
Ärikasum (kahjum)	404 325	457 939	
Intressikulud	-130 400	-191 112	8
Muud finantstulud ja -kulud	42	43	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	273 967	266 870	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	273 967	266 870	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	52 606	16 506	10
Nõuded ja ettemaksed	26 845	34 531	11
Kokku käibevara	79 451	51 037	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 315 692	9 315 692	12
Kokku põhivara	9 315 692	9 315 692	
Kokku varad	9 395 143	9 366 729	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	282 136	296 748	13
Võlad ja ettemaksed	62 928	53 588	15
Kokku lühiajalised kohustused	345 064	350 336	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 117 364	5 359 248	13
Võlad ja ettemaksed	52 923	51 320	15
Kokku pikaajalised kohustused	5 170 287	5 410 568	
Kokku kohustused	5 515 351	5 760 904	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 752	5 752	17
Ülekurss	1 044 054	1 044 054	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 555 380	2 288 510	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	273 967	266 870	
Kokku omakapital	3 879 792	3 605 825	
Kokku kohustused ja omakapital	9 395 143	9 366 729	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	404 325	457 939	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 686	-13 887	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	598	760	
Kokku rahavood äritegevusest	412 609	444 812	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	42	43	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	42	43	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-256 496	-273 909	
Makstud intressid	-120 055	-180 601	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-376 551	-454 510	
Kokku rahavood	36 100	-9 655	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 506	26 161	10
Raha ja raha ekvivalentide muutus	36 100	-9 655	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 606	16 506	10

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	5 752	1 044 054	639	2 288 510	3 338 955
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	266 870	266 870
31.12.2012	5 752	1 044 054	639	2 555 380	3 605 825
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	273 967	273 967
31.12.2013	5 752	1 044 054	639	2 829 347	3 879 792

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Melon Ärikeskuse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtuses teatud kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil, ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasest väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteering õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulnevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõppemisest tekkinud kasum ja 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. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga eeslmiste perioodide jaotamata kasumis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 1 278 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 1 278 euro ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalet põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja eelneva kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastast on järgmised:

hooned ja rajatised	2-18%
masinad ja seadmed	8-20%
transpordivahendid	15-25%
muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20-40%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara vöörandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsip).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara vöörandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis eraldi real käibeara koosseisus ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest kumb on väiksem, kajastatakse müügiootel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest alljärgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähataeg. Vara, mis on müüdnud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähataja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusega õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsia- või osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuste müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Tulu muude kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 01. jaanuarist 2008.a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükatud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 20.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	514 428	554 339
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	514 428	554 339
Kokku müügitulu	514 428	554 339
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent ja haldusteenused	514 428	554 339
Kokku müügitulu	514 428	554 339

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012
Hoonete remondi-, haldus-, hooldus- ja kommunaalkulud	56 691	48 399
Maamaks	14 445	14 446
Varakindlustus	2 268	2 154
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	73 404	64 999

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Vahendustasud	4 817	907
Kokku turustuskulud	4 817	907

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Büroo tegevuskulud	1 420	2 247
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	27 324	17 369
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindlus	6 558	1 200
Muud kulud	0	14 348
Kokku üldhalduskulud	35 302	35 164

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 650	597
Saadud kindlustushüvitis	1 773	4 083
Kokku muud äritulud	3 423	4 680

Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	3	10
Kokku muud ärikulud	3	10

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	130 400	191 112
Kokku intressikulud	130 400	191 112

Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	42	43
Kokku muud finantstulud ja -kulud	42	43

Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	52 606	16 506
Kokku raha	52 606	16 506

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	26 845	26 845	0	0
Ostjatelt laekumata arved	26 845	26 845	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 845	26 845	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	34 531	34 531	0	0
Ostjatelt laekumata arved	34 531	34 531	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 531	34 531	0	0

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	9 315 692
31.12.2012	9 315 692
31.12.2013	9 315 692

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	514 428	554 339
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-73 404	-64 999

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	5 209 500	262 136	4 947 364	0	2% + 3 kuu EURIBOR	EUR	25.10.2016	19
Pikaajalised laenud kokku	5 209 500	262 136	4 947 364					
Muud laenukohustused								
Laen osanikelt	190 000	20 000	170 000	0	6%	EUR	2014-2015	
Muud laenukohustused kokku	190 000	20 000	170 000					
Laenukohustused kokku	5 399 500	282 136	5 117 364					

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	5 465 996	256 748	5 209 248	0	2% + 3 kuu EURIBOR	EUR	25.10.2016	
Pikaajalised laenud kokku	5 465 996	256 748	5 209 248	0				
Muud laenukohustused								
Laen osanikelt	190 000	40 000	150 000	0	6%	EUR	2013-2015	19
Muud laenukohustused kokku	190 000	40 000	150 000	0				
Laenukohustused kokku	5 655 996	296 748	5 359 248	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	9 315 692	9 315 692
Kokku	9 315 692	9 315 692

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistu Estonia pst. 1/3 Tallinnas.

Lisa 14 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	0	8 873

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	27 337	27 337	0	0	
Maksuvõlad	6 985	6 985	0	0	16
Muud võlad	28 606	28 606	0	0	
Intressivõlad	28 606	28 606	0	0	19
Üüri tagatisrahad	52 923	0	52 923	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	115 851	62 928	52 923	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	27 952	27 952	0	0	
Maksuvõlad	7 375	7 375	0	0	16
Muud võlad	18 261	18 261	0	0	
Intressivõlad	18 261	18 261	0	0	19
Üüri tagatisrahad	51 320	0	51 320	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	104 908	53 588	51 320	0	

Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 985	7 375
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 985	7 375

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	5 752	5 752
Osade arv (tk)	2	2
Melon Ärikeskuse OÜ osakapital koosneb kahest võrdsest osast kumbki nimiväärtusega 2 876 eurot.		

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata puhaskasum seisuga 31.12.2013.a moodustas 2 829 347 eurot (31.12.2012: 2 555 380 eurot). Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel on krooni 594 163 eurot (31.12.2012: 536 630 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 2 235 184 eurot (31.12.2012: 2 018 750 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad dividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2013.a.

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	217 320	205 920

Omanikelt saadud laenudelt arvestati intressi 2013. aastal 11 400 eurot (2012. aastal 11 432 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.04.2014

Melon Ärikeskuse OÜ (registrikood: 10404483) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HÄRMO LEHTSALU	Juhatuse liige	02.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Melon Ärikeskuse OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Melon Ärikeskuse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Melon Ärikeskuse OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeaudiitori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

21. aprill 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Melon Ärikeskuse OÜ (registrikood: 10404483) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	21.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 555 380
Aruandeaasta kasum (kahjum)	273 967
Kokku	2 829 347

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	514428	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6181818
E-posti aadress	bkp@eften.ee