

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Jõgeva Haldus

registrikood: 10712612

aadress: Järvevana tee 9g

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6805105

faks: +372 6805106

e-posti aadress: merko@merko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Müügitulu	7
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	7
Lisa 4 Intressikulud	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Jõgeva Haldus on AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõte (100%), osakapitaliga 2 556 eurot.

Põhikirja järgi on peamisteks tegevusaladeks kinnisvaratehingud ja kinnisvara arendus ning haldamine.

2011. aastal sõlmis ettevõte AS Riigi Kinnisvaraga hoonestusõiguse lepingu, mille alusel ehitatati Jõgevale aadressil Suur tn 1 Jõgeva kohtu- ja politseihoone. Hoone valmis ja anti üürnikule üle 19.06.2012 .aastal. Samade osapoolte vahel on sõlmitud ka üürileping 10 aastaks, mille alusel OÜ Jõgeva Haldus üürib AS Riigi Kinnisvarale valminud hoonet välja.

Tulu saadi 2017. aastal 255 131 eurot (2016: 273 518 eurot). 2017. aasta puhaskasum oli 67 278 eurot (2016: 68 719 eurot).

Töötajaid ei ole. Juhtkonnale ei ole arvestatud ega makstud tasu.

07.02.2018. aastal sõlmisid AS Merko Ehitus ja SunWest OÜ Võlaõigusliku müügilepingu OÜ Jõgeva Haldus osa võõrandamiseks. Käsutustehing sõlmitakse hiljemalt 30.04.2018. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	255 131	273 518	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-156 722	-170 277	3
Brutokasum (-kahjum)	98 409	103 241	
Turustuskulud	0	-250	
Üldhalduskulud	-1 494	-2 117	
Muud ärikulud	-3	0	
Äriksaum (kahjum)	96 912	100 874	
Intressikulud	-29 656	-32 168	4
Muud finantstulud ja -kulud	22	13	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	67 278	68 719	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 278	68 719	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	257 258	179 821	
Nõuded ja ettemaksed	5 233	679	
Nõuded ostjate vastu	4 950	396	
Ettemaksed	283	283	
Kokku käibevarad	262 491	180 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 998 441	2 137 053	5
Kokku põhivarad	1 998 441	2 137 053	
Kokku varad	2 260 932	2 317 553	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 476 339	113 094	6
Võlad ja ettemaksed	8 525	8 904	
Võlad tarnijatele	4 019	4 819	
Maksuvõlad	3 727	3 231	
Muud võlad	779	854	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 484 864	121 998	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 486 765	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 486 765	
Kokku kohustised	1 484 864	1 608 763	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	500 000	500 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	205 978	137 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 278	68 719	
Kokku omakapital	776 068	708 790	
Kokku kohustised ja omakapital	2 260 932	2 317 553	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jõgeva Haldus 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja kategoorias.
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Varad ja kohustised on bilansis jagatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustistena on näidatud kohustised, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustised on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruanne on koostatud Eesti raamatupidamise seaduse skeem 2 kohaselt.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringuks võib olla ka hoonestusõigus, mis vastab kinnisvarainvesteeringu mõistele.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses [soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest].

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär leitakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Maad ei amortiseerita. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringule rakendatav amortisatsioonimäär on 5% aastas.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Tulu kaupade, sh ka kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. 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.

Seotud osapooled

OÜ Jõgeva Haldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütreid ja omanikud);
- c) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d) eespool nimetatud isikute lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- e) ettevõtteid, millel on OÜga Jõgeva Haldus ühine juhtimise võtmepersonal.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	255 131	273 518	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	255 131	273 518	
Kokku müügitulu	255 131	273 518	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvaraala tegevus	255 131	273 518	5
Kokku müügitulu	255 131	273 518	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Energia	3 019	1 813	
Elektrienergia	3 019	1 813	
Alltöövõtutööd	12 725	27 511	
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 300	1 300	
Amortisatsioonikulu	138 612	138 612	5
Muud	1 066	1 041	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	156 722	170 277	

Lisa 4 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-29 656	-32 168	6
Kokku intressikulud	-29 656	-32 168	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	2 772 358	2 772 358
Akumuleeritud kulum	-496 693	-496 693
Jääkmaksumus	2 275 665	2 275 665
Amortisatsioonikulu	-138 612	-138 612
31.12.2016		
Soetusmaksumus	2 772 358	2 772 358
Akumuleeritud kulum	-635 305	-635 305
Jääkmaksumus	2 137 053	2 137 053
Amortisatsioonikulu	-138 612	-138 612
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 772 358	2 772 358
Akumuleeritud kulum	-773 917	-773 917
Jääkmaksumus	1 998 441	1 998 441

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	255 131	255 131
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 110	16 804

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse Jõgeva kohtu- ja politseihoone ehitamist ja rentimist. Hoone sai valmis ja anti üürnikule üle 19.06.2012. aastal. Üürileping on sõlmitud kümneks aastaks.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 476 339	1 476 339	0		6 kuu EURIBOR+1,9%	EUR	22.09.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 476 339	1 476 339	0				
Laenukohustised kokku	1 476 339	1 476 339	0				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 599 859	113 094	1 486 765		6 kuu EURIBOR+1,9%	EUR	22.09.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 599 859	113 094	1 486 765				
Laenukohustised kokku	1 599 859	113 094	1 486 765				

2013. aastal saadi Swedbankist laenu 2 000 000 eurot Jõgeva kohtumaja ehituseks tehtud investeeringute refinantseerimiseks.

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek hoonestusõigusele summas 2,2 miljonit eurot ja AS Merko Ehitus Eesti on andnud garantii ning on panditud Jõgeva Halduse ja Riigi Kinnisvara AS üürilepingust tulenevad varalised õigused.

2017. aastal tehti laenu tagasimakseid summas 123 520 eurot (2016: 120 896 eurot)

2017. aastal arvestati Swedbankist saadud laenult intresse summas 29 656 eurot (2016: 32 168 eurot) (lisa 4) ja tasuti intresse summas 29 731 eurot (2016: 32 246 eurot). 31.12.17 seisuga tasumata laenuintressid summas 779 eurot (31.12.16: 854 eurot).

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Merko Ehitus
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Riverito
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 390	0	1 410	0

2017. aastal ostud teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt tulenevad raamatupidamisteenustest summas 1 390 eurot

(2016: 1 410 eurot).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale pole tasu arvestatud ega makstud.

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

07.02.2018. aastal sõlmisid AS Merko Ehitus (Müüja) ja SunWest OÜ (Ostja) OÜ Jõgeva Haldus osa (osa nimiväärtusega 2 556 eurot, mis moodustab 100% OÜ osakapitalist) võlaõigusliku müügilepingu.

Ostja ja Müüja on kokku leppinud, et Käsitustehing omandi üleandmiseks sõlmitakse hiljemalt 30.04.2018. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2018

OÜ Jõgeva Haldus (registrikood: 10712612) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INES PRUAL	Juhatuse liige	04.04.2018
RAIGO TÕNISALU	Juhatuse liige	05.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	205 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 278
Kokku	273 256
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	273 256
Kokku	273 256

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	205 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 278
Kokku	273 256
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	273 256
Kokku	273 256

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	255131	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts MERKO EHITUS	11520257		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805105
Faks	+372 6805106
E-posti aadress	merko@merko.ee