

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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	8
Lisa 4 Intressikulud	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Jõgeva Haldus on AS Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte (100%), osakapitaliga 2 556 eurot. Enne 24.08.2011.a. kandis ettevõtte ärinime OÜ Merko Elamu.

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

2011.aastal sõlmis ettevõtte 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.a. Samade osapoolte vahel on sõlmitud ka üürileping 10 aastaks, mille alusel OÜ Jõgeva Haldus üürib AS Riigi Kinnisvarale valminud hoonet välja. Tulu saadi 2016.aastal 273 518 eurot (2015.aastal 255 131 eurot).

2016.aasta puhaskasum oli 68 719 eurot (2015.aastal 60 363 eurot).

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	273 518	255 131	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-170 277	-155 304	3
Brutokasum (-kahjum)	103 241	99 827	
Turustuskulud	-250	0	
Üldhalduskulud	-2 117	-2 949	
Ärikasum (kahjum)	100 874	96 878	
Intressikulud	-32 168	-36 525	4
Muud finantstulud ja -kulud	13	10	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	68 719	60 363	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 719	60 363	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	179 821	92 761	
Nõuded ja ettemaksed	679	1 018	
Nõuded ostjate vastu	396	735	
Ettemaksed	283	283	
Kokku käibevarad	180 500	93 779	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 137 053	2 275 665	5
Kokku põhivarad	2 137 053	2 275 665	
Kokku varad	2 317 553	2 369 444	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	113 094	110 680	6
Võlad ja ettemaksed	8 904	8 618	
Võlad tarnijatele	4 819	4 687	
Maksuvõlad	3 231	2 999	
Muud võlad	854	932	6
Kokku lühiajalised kohustised	121 998	119 298	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 486 765	1 610 075	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 486 765	1 610 075	
Kokku kohustised	1 608 763	1 729 373	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	500 000	500 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	137 259	76 896	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 719	60 363	
Kokku omakapital	708 790	640 071	
Kokku kohustised ja omakapital	2 317 553	2 369 444	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Jõgeva Haldus 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse meetodit. 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 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 akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest].

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär leitakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reserv moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest.

Igal majandusaastal tuleb reservi kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	273 518	255 131	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	273 518	255 131	
Kokku müügitulu	273 518	255 131	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvaraala tegevus	273 518	255 131	5
Kokku müügitulu	273 518	255 131	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Energia	1 813	2 698	
Elektrienergia	1 813	2 698	
Alltöövõtutööd	27 511	11 643	
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 300	1 300	
Amortisatsioonikulu	138 612	138 612	5
Muud	1 041	1 051	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	170 277	155 304	

Lisa 4 Intressikulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-32 168	-36 525	6
Kokku intressikulud	-32 168	-36 525	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	2 772 358	2 772 358
Akumuleeritud kulum	-358 081	-358 081
Jääkmaksumus	2 414 277	2 414 277
Amortisatsioonikulu	-138 612	-138 612
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

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	255 131	255 131
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 804	16 692

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse Jõgeva kohtu- ja politseihoone ehitamist ja rentimist.

Hoone sai valmis ja anti üürnikule üle 19.06.2012.a. Kinnisvarainvesteeringult teeniti 2016.aastal renditulu 255 131 eurot (2015.a.: 255 131) ja tulu kinnisvaraarendusest 18 387 eurot (2015.a.: 0) (lisa 2). Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud 2016.aastal olid 16 804 eurot (2015.a.: 16 692 eurot) ja kinnisvaraarenduse kulud 14 861 eurot (2015.a.: 0) (lisa 3).

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud 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	0	1,9%	EUR	22.09.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 599 859	113 094	1 486 765	0			
Laenukohustised kokku	1 599 859	113 094	1 486 765	0			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 720 755	110 680	1 610 075	0	1,972%	EUR	22.09.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 720 755	110 680	1 610 075	0			
Laenukohustised kokku	1 720 755	110 680	1 610 075	0			

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

Laenu tagamiseks 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.

2016.aastal tehti laenu tagasimakseid summas 120 896 eurot (2015.a.: 115 303 eurot)

2016.aastal arvestati Swedbankist saadud laenult intresse summas 32 168 eurot (2015.a.: 36 525 eurot) (lisa 4) ja tasuti intresse summas 32 246 eurot (2015.a.: 36 743 eurot). 31.12.16 seisuga tasumata laenuintressid summas 854 eurot (31.12.15: 932 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

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 410	0	1 590	0

Ainuosanik AS Merko Ehitus vähendas 2015.aastal oma otsusega vabatahtlikku reservi summas 250 000 eurot.

2016.aastal ostud teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt tulenevad raamatupidamisteenustest summas 1 410 eurot (2015.a.: 1 590 eurot).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale pole tasu arvestatud ega makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2017

OÜ Jõgeva Haldus (registrikood: 10712612) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIGO TÕNISALU	Juhatuse liige	25.04.2017
INES PRUAL	Juhatuse liige	25.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	137 259
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 719
Kokku	205 978
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	205 978
Kokku	205 978

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	137 259
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 719
Kokku	205 978
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	205 978
Kokku	205 978

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	273518	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
E-posti aadress	leena.laurand@merko.ee