

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA

registrikood: 10723293

aadress: Järvevana tee 9g

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6805105

faks: +372 6805106

e-posti aadress: merko@merko.ee

veebilehe aadress: www.merko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 4 Kasutusrent	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

TäheLinna Kinnisvara OÜ kuulub AS Merko Ehitus Eesti kontserni alates 01.01.2018 kui 100%-line tütarettevõtte (kuni 31.12.2017 AS Merko Ehitus 100%-line tütarettevõtte).

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja -investeeringud. Ettevõttele kuulub 2003. aastal valminud kuuekorruseline büroohoone aadressil Järvevana tee 9g.

Büroohoone esimesel korrusel paikneb toitlustuskoht, ülejäänud viiel korrusel asuvad bürooruumid. Hoone üüripind on kaetud üürilepingutega, ning büroo ankurüürnikuks on AS Merko Ehitus Eesti. Büroo üürnike töötajate parkimine on korraldatud hoone kõrval ning taga ning külastajatele ja klientidele maja ees olevas parklas.

Ettevõtte omab ankurrentnikuga pikaajalist rendisuhet ning võttes arvesse selle edasist kehtivust, rentniku senist maksukäitumist ning finantspositsiooni, siis ei oota ettevõtte käesolevaks hetkeks teadaoleva info baasil olulist mõju ettevõtte majandustegevusele.

2021. aastal ostis ettevõtte Mäealuse tn 3a kinnistu koos erinevate hoonete ning kehtivate üürilepingutega. Pikema perspektiivi eesmärk on kinnistu edasi müüa emaettevõttele, kes alustab arendustegevusega ning senikaua jätkatakse renditegevusega.

2023. ja 2022. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas emaettevõtte.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Finantsnäitajad ja suhtarvud

		2023	2022
Brutokasumimarginaal	%	53,7	55,9
Ärikasumimarginaal	%	51,2	54,1
Puhaskasumimarginaal	%	44,0	45,8
Omakapitali määr	%	77,0	50,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Korda	3,3	1,6

Suhtarvude valemid

Brutokasumimarginaal	%	Brutokasum / Müügitulu
Ärikasumimarginaal	%	Ärikasum / Müügitulu
Puhaskasumimarginaal	%	Puhaskasum / Müügitulu
Omakapitali määr	%	Omakapital / Varad kokku
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Venemaa agressioonisõja algusest Ukrainas on möödunud enam kui kaks aastat. Sõjategevuse otsesed mõjud oleme hinnanud ebaolulisteks. Otseste mõjude puudumise kõrval jätkub kaudsete mõjude avaldumine. Sanktsioonid, energiakandjate ning logistikaahelate hinnakasvu käivitatud inflatsioon on viimase 2 aastaga viinud sisendhindade üldise kallinemiseni ca 35-40% võrra, mille oleme suutnud suuremas osas üle kanda teenuste ja toodete ostjatele. Sõda ja sellest lähtuv ebakindlus on jätkuvalt mõjutamas negatiivselt üldist majanduslikku keskkonda. Kuigi EKP on lõpetanud baasintressimäära tõstmise tsükli 2023. aasta septembris ning oodatakse baasintressimäära langetamist 2024 kevad-suvel, siis rahaturgude analüütikute hinnangul algavad langetamised pigem hiljem ja pigem väiksemate sammudena võrreldes määrade tõstmise tsükliga. Valdavaks ootuseks olev 0,5-1,0% langus baasintressimäärades omab ettevõtte intressikuludele ebaolulist mõju.

Juhtkond eeldab, et ettevõtte tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	0	1 972 929	
Nõuded ja ettemaksed	35 067	42 193	
Nõuded ostjate vastu	15 829	14 714	
Nõuded seotud osapoolte vastu	15 701	22 314	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000	
Muud nõuded	1 537	3 165	9
Kokku varud	3 911 851	3 911 851	
Müügiks ostetud kaubad	3 911 851	3 911 851	
Kokku käibevarad	3 946 918	5 926 973	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 218 817	1 283 206	2
Materiaalsed põhivarad	17 982	30 464	3
Kokku põhivarad	1 236 799	1 313 670	
Kokku varad	5 183 717	7 240 643	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 095 967	3 500 000	5
Võlad ja ettemaksed	92 410	91 794	
Võlad tarnijatele	49 577	45 321	
Maksuvõlad	4 783	8 605	
Muud võlad	38 050	37 868	
Eraldised	3 920	1 865	
Muud eraldised	3 920	1 865	
Kokku lühiajalised kohustised	1 192 297	3 593 659	
Kokku kohustised	1 192 297	3 593 659	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Muud reservid	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 510 351	3 122 982	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	377 769	420 702	
Kokku omakapital	3 991 420	3 646 984	
Kokku kohustised ja omakapital	5 183 717	7 240 643	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	858 320	918 652	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-397 590	-405 419	8
Brutokasum (-kahjum)	460 730	513 233	
Üldhalduskulud	-31 754	-16 622	
Muud äritulud	10 547	1 454	
Muud ärikulud	0	-615	
Ärikasum (kahjum)	439 523	497 450	
Intressitulud	30 159	4 836	
Intressikulud	-80 599	-52 239	
Muud finantstulud ja -kulud	-5 888	-4 345	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	383 195	445 702	
Tulumaks	-5 426	-25 000	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	377 769	420 702	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TäheLinna Kinnisvara 2023. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja kategoorias. Tulenevalt väikeettevõtja kategooriast on ettevõtte koostanud lühendatud raamatupidamise aruande. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Varad ja kohustised on bilansis jaotatud 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 rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode ja kontsernikonto jääke (v.a. arvelduskrediit) ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Kontsernikonto jääk kajastatakse raha koosseisus eeldusel, et ettevõtte on nende vahendite üle kontrolli ning kontsernikonto omanik või teised liikmed ei ole neid vahendeid kasutusele võtnud. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varad hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

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. 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 kinnisvarainvesteeringud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuka on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu 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. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on

3% aastas.

Hiisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hiisemad 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. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	3%
Masinad ja seadmed	10-25%
Muu inventar	20-25%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

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 õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

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

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest

amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega

otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodi kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerimine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kohustiste summat ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu teenuse 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 ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Maksustamine

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

Alates 01.01.2015 on maksumäär 20/80 väljamakstavalt summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. 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 lisades.

Seotud osapooled

OÜ TäheLinna Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtet ning tema omanikke ja nendega seotud organisatsioone;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütreid ja omanikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool nimetatud isikute lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	295 193	2 146 280	2 441 473
Akumuleeritud kulum	0	-1 158 267	-1 158 267
Jääkmaksumus	295 193	988 013	1 283 206
Amortisatsioonikulu	0	-64 389	-64 389
31.12.2023			
Soetusmaksumus	295 193	2 146 280	2 441 473
Akumuleeritud kulum	0	-1 222 656	-1 222 656
Jääkmaksumus	295 193	923 624	1 218 817

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	452 923	446 746
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-242 958	-236 700

Vt. ka lisad 4, 5, 7, 8.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	70 145	29 510	99 655
Akumuleeritud kulum	-51 883	-17 308	-69 191
Jääkmaksumus	18 262	12 202	30 464
Amortisatsioonikulu	-7 688	-4 794	-12 482
31.12.2023			
Soetusmaksumus	70 145	29 510	99 655
Akumuleeritud kulum	-59 571	-22 102	-81 673
Jääkmaksumus	10 574	7 408	17 982

Vt. ka lisad 4, 8.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	654 224	644 777	7
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	923 624	988 013	2
Masinad ja seadmed	10 574	18 262	3
Muud varad	3 919 259	3 924 053	
Kokku	4 853 457	4 930 328	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arvelduskrediit pangalt	0	0			3 kuu EURIBOR+1,12%	EUR	08.09.2025	
Arvelduskrediit kontsernikontolt	1 095 967	1 095 967			4,7%	EUR	31.12.2024	9
Lühiajalised laenud kokku	1 095 967	1 095 967						
Laenukohustised kokku	1 095 967	1 095 967						

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arvelduskrediit pangalt	3 500 000	3 500 000			6 kuu EURIBOR+1%	EUR	06.09.2023	
Arvelduskrediit kontsernikontolt	0	0						9
Lühiajalised laenud kokku	3 500 000	3 500 000						
Laenukohustised kokku	3 500 000	3 500 000						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	194 749	194 749
Ehitised	923 624	988 013
Kokku	1 118 373	1 182 762

Vt. ka lisa 2.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

OÜ Tähelinna Kinnisvara on AS Merko Ehitus Eesti 100%-line tütarettevõtte. Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 3 000 eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	858 320	918 652
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	858 320	918 652
Kokku müügitulu	858 320	918 652
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	654 224	644 777
Kommunaalteenused	204 096	273 875
Kokku müügitulu	858 320	918 652

VT. ka lisad 2, 4, 9.

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Ostetud kaubad ja teenused	308 962	316 523
Kulum	76 871	77 770
Maamaks	9 952	9 945
Kindlustus	1 805	1 181
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	397 590	405 419

Kinnisvarainvesteeringutega seotud otsesed haldamiskulud on välja toodud lisa 2.

Vt. ka lisa 3.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Merko Ehitus Eesti
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

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	17 052	25 208	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	186	271	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 238	25 479	

Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 095 967	0	5
Kokku laenukohustised	1 095 967	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	24 171	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 171	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 095 967	1 095 967	30 362	5
Kokku laenukohustised	0	1 095 967	1 095 967	30 362	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	569 054	604 500
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 917	7 440
Kokku müüdnud	575 971	611 940

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	40 440	30 160
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	400	0
Kokku ostetud	40 840	30 160

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	4 000 000	4 000 000	10.10.2024
Kokku antud garantiid/tagatised	4 000 000	4 000 000	

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	3 500 000	3 500 000	08.09.2025
Kokku saadud garantiid/tagatised	3 500 000	3 500 000	

Nõuded emaettevõtjale sisaldavad 31.12.2023 seisuga intressinõudeid 1 597 eurot ja nõudeid esitatud arvete eest 15 515 eurot (31.12.2022: vastavalt 3 165 eurot ja 22 043 eurot).

Võlad emaettevõtjale koosneb intressivõlast 4 443 eurot (2022: 0 eurot) ja võlast esitatud arvete eest 19 728 eurot (2022: 0 eurot).

Ostud emaettevõtjalt 2023.a. sisaldab juhtimisteenust 24 000 eurot (2022: 12 000 eurot) ja ehitusteenuseid summas 16 440 eurot (2022: 4 921 eurot).

Nõudeid seotud osapoolte vastu pole aruandeperioodil ega sellele eelnenud võrdlusperioodil allahinnatud.

2022. aasta kasumi jaotamise otsusega 08.05.2023.a. otsustas ainuosanik OÜ TäheLinna Kinnisvara eelmiste perioodide puhaskasumist dividendidena välja maksta 33 333 eurot.

Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu 5 426 eurot.

Aruandeperioodil ei ole juhatuse liikmetele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi.

Vt. ka lisad 5,7.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 919 966	2 837 273
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	968 154	706 411
Kokku tingimuslikud kohustised	3 888 120	3 543 684

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intress ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

27.12.2023 võttis ainuosanik AS Merko Ehitus Eesti vastu otsuse suurendada OÜ TäheLinna Kinnisvara osakapitali 5 000 euro võrra. Uueks osa nimiväärtuseks on 8 000 eurot.

Ainuosanik tasub osakapitali suurendamise eest mitterahalise sissemaksega. Mitterahalise sissemakse esemeks on:

1) OÜ Vahi Lastehoid

2) Tiiu tn 8, Tallinn kinnistu.

Suurendatavat osakapitali nimiväärtust ületava summa ulatuses tekib vabatahtlik reserv.

Osaühingu osa ning kinnistu mitterahalise sissemaksena üleandmise leping ja asjaõigusleping sõlmiti 03.01.2024. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2024

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK GUSTAVSON	Juhatuse liige	30.04.2024
JAAN MÄE	Juhatuse liige	30.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing TäheLinna Kinnisvara osanikule osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing TäheLinna Kinnisvara osanikule (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilansi seisuga 31. detsember 2023;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised

võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

Kristiina Veermäe
Vandeaudiitor, litsents nr 596

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

30. aprill 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	30.04.2024
KRISTIINA VEERMÄE	Vandeaudiitor	30.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 510 351
Aruandeaasta kasum (kahjum)	377 769
Kokku	3 888 120
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 788 120
Kokku	3 888 120

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 510 351
Aruandeaasta kasum (kahjum)	377 769
Kokku	3 888 120
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 788 120
Kokku	3 888 120

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	858320	100.00%	Jah

Sidevahendid

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