

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA

registrikood: 10723293

aadress: Järvevana tee 9g

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	11
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

TäheLinna Kinnisvara OÜ oli kuni 31.12.2017 100% AS Merko Ehitus tütarettevõtte, alates 01.01.2018 100% AS Merko Ehitus Eesti 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 (võttes arvesse muuhulgas COVID-19 pandeemiast tingitud piiranguid ning arenguid kinnisvaraturul).

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, millega võib kaasneda vajadus arvestada finantskulude muutustega tulevikus. Ettevõtte poolt OP Corporate Bank plc Eesti filiaaliga sõlmitud arvelduskrediidileping on seotud ujuva baasintressiga, mis on täies ulatuses avatud Euribori muutumise riskile. Samas on juhtkonna hinnangul Euribori võimaliku kallinemise tõenäosus järgneva 12 kuu jooksul madal ning arvestades ettevõtte passiivset laenukasutust mõju finantskuludele ebaoluline.

2020. ja 2019. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas emaettevõtte.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Finantsnäitajad ja suhtarvud

		2020	2019
Brutokasumimarginaal	%	54,9	53,9
Ärikasumimarginaal	%	52,1	54,0
Puhaskasumimarginaal	%	50,2	48,0
Omakapitali määr	%	99,4	99,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Korda	90,3	84,4

Suhtarvude definitsioonid

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

Juhtkond eeldab, et tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 608 943	1 282 862	
Nõuded ja ettemaksed	17 025	23 803	
Nõuded ostjate vastu	918	845	
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 691	9 931	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 000	12 099	
Muud nõuded	416	340	9
Ettemaksed	0	588	
Kokku käibevarad	1 625 968	1 306 665	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 411 982	1 476 371	2
Materiaalsed põhivarad	60 698	71 383	3
Kokku põhivarad	1 472 680	1 547 754	
Kokku varad	3 098 648	2 854 419	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	17 088	14 545	
Võlad tarnijatele	8 269	11 545	
Maksuvõlad	5 819	0	
Muud võlad	3 000	3 000	
Eraldised	920	930	
Muud eraldised	920	930	
Kokku lühiajalised kohustised	18 008	15 475	
Kokku kohustised	18 008	15 475	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Muud reservid	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 735 644	2 497 421	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	241 696	238 223	
Kokku omakapital	3 080 640	2 838 944	
Kokku kohustised ja omakapital	3 098 648	2 854 419	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	481 048	496 487	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-216 719	-229 081	8
Brutokasum (-kahjum)	264 329	267 406	
Üldhalduskulud	-13 755	-21 860	
Ärikasum (kahjum)	250 574	245 546	
Intressikulud	-4 448	-29 403	
Muud finantstulud ja -kulud	-4 430	22 080	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	241 696	238 223	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	241 696	238 223	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TäheLinna Kinnisvara 2020. 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.

2020. 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 ettemaksed

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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile 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. Kuludesse 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. 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. 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 amortiseerimispõhimõtetest. 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 kulutusi. 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 perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

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.

Intressitulud 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, vastuvõttukuludelt, 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 ettevõtete 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:

- a) emaettevõtet ning tema omanikke ja nendega seotud organisatsioone;
- 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.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	295 193	2 146 280	2 441 473
Akumuleeritud kulum		-965 102	-965 102
Jääkmaksumus	295 193	1 181 178	1 476 371
Amortisatsioonikulu	0	-64 389	-64 389
31.12.2020			
Soetusmaksumus	295 193	2 146 280	2 441 473
Akumuleeritud kulum	0	-1 029 491	-1 029 491
Jääkmaksumus	295 193	1 116 789	1 411 982

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	381 915	386 505
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-132 346	-150 361

Vt. ka lisad 4, 7, 8.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2018			
Soetusmaksumus	35 077	15 144	50 221
Akumuleeritud kulum	-23 867	-10 001	-33 868
Jääkmaksumus	11 210	5 143	16 353
Ostud ja parendused	37 065	28 360	65 425
Amortisatsioonikulu	-4 981	-3 146	-8 127
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-2 268	-2 268
31.12.2019			
Soetusmaksumus	63 645	35 250	98 895
Akumuleeritud kulum	-20 351	-7 161	-27 512
Jääkmaksumus	43 294	28 089	71 383
Ostud ja parendused	6 500	0	6 500
Amortisatsioonikulu	-11 610	-5 575	-17 185
31.12.2020			
Soetusmaksumus	70 145	29 510	99 655
Akumuleeritud kulum	-31 961	-6 996	-38 957
Jääkmaksumus	38 184	22 514	60 698

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Muud materiaalsed põhivarad	0	2 268
Kokku	0	2 268

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	381 915	386 505	7
Rendile või üürile antud varade bilansiiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 116 789	1 181 178	2

Masinad ja seadmed	38 184	43 294	3
Muud varad	22 514	28 089	3
Kokku	1 177 487	1 252 561	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	194 749	194 749
Ehitised	1 116 789	1 181 178
Kokku	1 311 538	1 375 927

31.12.2020. aasta seisuga oli ettevõttel sõlmitud pangaga arvelduskrediidi leping summas 3 500 000 eurot (31.12.2019: 3 500 000 eurot, mis on kasutamata seisuga 31.12.2020 3 500 000 euro ulatuses).

Arvelduskrediit maksti pangale tagasi 2019.a. septembrikuus.

Vt. ka lisa 2.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1
OÜ TäheLinna Kinnisvara on AS Merko Ehitus Eesti 100%-line tütarettevõte. Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 3 000 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	481 048	496 487
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	481 048	496 487
Kokku müügitulu	481 048	496 487
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	381 915	386 505
Kommunaalteenused	99 133	109 982
Kokku müügitulu	481 048	496 487

VT. ka lisad 2,4,9.

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2020	2019
Ostetud kaubad ja teenused	131 116	153 097
Kulum	81 574	72 515
Maamaks	2 799	2 799
Kindlustus	1 230	670
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	216 719	229 081

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
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Riverito

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	10 107	10 271

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid
Emaettevõtja			
Merko Ehitus Eesti	0	0	0

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Merko Ehitus Eesti	3 500 000	3 500 000	22 625	2,25%	EUR	30.09.2019

Garantiid

2020	Saadud garantiid	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja		
Merko Ehitus Eesti	3 500 000	27.10.2021
2019	Saadud garantiid	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja		
Merko Ehitus Eesti	3 500 000	27.10.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	20 018	466 962	21 500	479 210
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	6 111	0

Nõuded emaettevõtjale sisaldavad intressinõudeid 416 eurot ja nõudeid esitatud arvete eest 9 691 eurot (2019: vastavalt 340 eurot ja 9 931 eurot).

Antud laenud sisaldab 02. oktoobril 2017 sõlmitud arvelduskrediidilepingut AS-ga Merko Ehitus Eesti, tähtajaga 30.09.2019, limiit 4 000 000 eurot, intressimäär 2,25% aastas. 2019. aastal anti emaettevõtjale laenu 3 500 000 eurot, mis 2019. aasta septembrikuus täies mahus tasuti.

Ostud emaettevõtjalt 2020.a. sisaldab juhtimisteenust 12 000 eurot (2019: 12 000 eurot) ja ehitusteenuseid summas 8 018 eurot (2019: 9 500 eurot).

Ostud teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt 2020.a. 0 eurot (2019: 6 111 eurot). Nõudeid seotud osapoolte vastu pole aruandeperioodil allahinnatud.

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

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 381 872	2 188 515
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	595 468	547 129
Kokku tingimuslikud kohustised	2 977 340	2 735 644

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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2021

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KUUSIK	Juhatuse liige	30.04.2021
IVO VOLKOV	Juhatuse liige	30.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tähelinna Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Tähelinna Kinnisvara (Ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatuse töövõtude 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2020 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

AS PricewaterhouseCoopers

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

30. aprill 2021
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	30.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 735 644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	241 696
Kokku	2 977 340
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 977 340
Kokku	2 977 340

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 735 644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	241 696
Kokku	2 977 340
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 977 340
Kokku	2 977 340

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	481048	100.00%	Jah

Sidevahendid

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