

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	11
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori 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.

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.

2019. ja 2018. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas emaettevõtte.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Finantsnäitajad ja suhtarvud

		2019	2018
Brutokasumimarginaal	%	53,9	60,6
Äri kasumimarginaal	%	54,0	58,1
Puhaskasumimarginaal	%	48,0	58,8
Omakapitali määr	%	99,5	99,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Korda	84,4	63,3

Suhtarvude definitsioonid

Brutokasumimarginaal	%	Brutokasum / Müügitulu
Äri kasumimarginaal	%	Äri kasum / Müügitulu
Puhaskasumimarginaal	%	Puhaskasum / Müügitulu
Omakapitali määr	%	Omakapital / Varad kokku
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse (SARS-COV-2) põhjustatud haiguspuhangu (COVID-19) tõttu välja kuulutatud eriolukord. Kuna olukord on uus ja selle kehtivuse pikkus ebaselge, siis juhtkonnal keeruline anda ühest hinnangut eriolukorra mõjule ettevõtte järgmise 12 kuu majandustegevusele.

Juhtkond eeldab, et tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 282 862	1 003 641	
Nõuded ja ettemaksed	23 803	59 146	
Nõuded ostjate vastu	845	5 306	
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 931	47 961	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 099	5 000	
Muud nõuded	340	263	9
Ettemaksed	588	616	
Kokku käibevarad	1 306 665	1 062 787	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 476 371	1 540 759	2
Materiaalsed põhivarad	71 383	16 353	3
Kokku põhivarad	1 547 754	1 557 112	
Kokku varad	2 854 419	2 619 899	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 545	16 778	
Võlad tarnijatele	11 545	10 165	
Maksuvõlad	0	6 193	
Muud võlad	3 000	0	
Muud saadud ettemaksed	0	420	
Eraldised	930	0	
Muud eraldised	930	0	
Kokku lühiajalised kohustised	15 475	16 778	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	2 400	
Võlad tarnijatele	0	2 400	
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 400	
Kokku kohustised	15 475	19 178	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Kohustuslik reservkapital	300	256	
Muud reservid	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 497 421	2 206 812	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	238 223	290 653	
Kokku omakapital	2 838 944	2 600 721	
Kokku kohustised ja omakapital	2 854 419	2 619 899	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	496 487	494 543	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-229 081	-195 057	8
Brutokasum (-kahjum)	267 406	299 486	
Üldhalduskulud	-21 860	-12 346	
Ärikasum (kahjum)	245 546	287 140	
Intressikulud	-29 403	-32 895	
Muud finantstulud ja -kulud	22 080	36 408	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	238 223	290 653	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	238 223	290 653	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TäheLinna Kinnisvara 2019. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

2019. 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 jääke (v.a. arvelduskrediit) ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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 nüüdismäärtuseni. 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 laenuka on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvestamisel 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.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad 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. 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".

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, 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 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:

- 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.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	295 193	2 106 281	2 401 474
Akumuleeritud kulum	0	-837 126	-837 126
Jääkmaksumus	295 193	1 269 155	1 564 348
Ostud ja parendused	0	39 999	39 999
Amortisatsioonikulu	0	-63 588	-63 588
31.12.2018			
Soetusmaksumus	295 193	2 146 280	2 441 473
Akumuleeritud kulum	0	-900 714	-900 714
Jääkmaksumus	295 193	1 245 566	1 540 759
Amortisatsioonikulu	0	-64 388	-64 388
31.12.2019			
Soetusmaksumus	295 193	2 146 280	2 441 473
Akumuleeritud kulum	0	-965 102	-965 102
Jääkmaksumus	295 193	1 181 178	1 476 371

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	386 505	389 783
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-150 361	-121 575

Vt. ka lisad 4, 7, 8.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2017			
Soetusmaksumus	35 077	15 144	50 221
Akumuleeritud kulum	-19 571	-7 202	-26 773
Jääkmaksumus	15 506	7 942	23 448
Amortisatsioonikulu	-4 296	-2 799	-7 095
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

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Muud materiaalsed põhivarad	2 268	0
Kokku	2 268	0

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	386 505	389 783	7
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 181 178	1 245 566	2
Masinad ja seadmed	43 294	11 210	3

Muud varad	28 089	5 143	3
Kokku	1 252 561	1 261 919	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	194 749	194 749
Ehitised	1 181 178	1 245 566
Kokku	1 375 927	1 440 315

31.12.2019. aasta seisuga oli ettevõttel sõlmitud pangaga arvelduskrediidi leping summas 3 500 000 eurot (31.12.2018: 3 500 000 eurot, mis on kasutamata seisuga 31.12.2019 3 500 000 euro ulatuses).

Arvelduskrediit maksti pangale tagasi 2019.a. septembrikuus.

Vt. ka lisa 2.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	496 487	494 543
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	496 487	494 543
Kokku müügitulu	496 487	494 543
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	386 505	389 783
Kommunaalteenused	109 982	104 760
Kokku müügitulu	496 487	494 543

VT. ka lisad 2,4,9.

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

	2019	2018
Ostetud kaubad ja teenused	153 097	120 903
Kulum	72 515	70 683
Maamaks	2 799	2 799
Kindlustus	670	672
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	229 081	195 057

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

	31.12.2019	31.12.2018
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	10 271	48 224

Laenud

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

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Merko Ehitus Eesti	0	3 500 000	35 056	2,25%	EUR	30.09.2019

Garantiid

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

2018	Saadud garantiid	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja		
Merko Ehitus Eesti	3 500 000	30.09.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	21 500	479 210	12 000	473 199
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 111	0	0	0

Alates 2018.a. läks Tähelinna Kinnisvara OÜ omand Merko Ehitus AS-It üle Merko Ehitus Eesti AS-le.

Nõuded emaettevõtjale sisaldavad intressinõudeid 340 eurot ja nõudeid esitatud arvete eest 9 931 eurot (2018: vastavalt 263 eurot ja 48 224 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. 2018. aasta novembrikuus tasuti antud laen täies mahus. 2019. aastal anti emaettevõtjale laenu 3 500 000 eurot, mis 2019. aasta septembrikuus täies mahus tasuti.

Ostud emaettevõtjalt 2019.a. sisaldab juhtimisteenust 12 000 eurot (2018: 12 000 eurot) ja ehitusteenuseid summas 9 500 eurot (2018: 0 eurot). Ostud teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt 2019.a. sisaldavad kinnisvara hooldusteenuseid summas 6 111 eurot (2018: 0 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 188 515	1 997 937
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	547 129	499 484
Kokku tingimuslikud kohustised	2 735 644	2 497 421

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 bilansipäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (SARS-COV-2) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut (COVID-19) bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks.

Tähelinna Kinnisvara OÜ omab ankurrentnikuga Merko Ehitus Eesti AS 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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2020

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KUUSIK	Juhatuse liige	08.06.2020
IVO VOLKOV	Juhatuse liige	08.06.2020
ALAR LAGUS	Juhatuse liige	08.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tähelinna Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Tähelinna Kinnisvara (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019, 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 ülevaatus 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 2019 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

9. juuni 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	09.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 497 421
Aruandeaasta kasum (kahjum)	238 223
Kokku	2 735 644
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 735 644
Kokku	2 735 644

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 497 421
Aruandeaasta kasum (kahjum)	238 223
Kokku	2 735 644
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 735 644
Kokku	2 735 644

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	496487	100.00%	Jah

Sidevahendid

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