

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	9
Lisa 4 Kasutusrent	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12
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, suuremaks üürnikuks on AS Merko Ehitus Eesti. Parkimine on korraldatud hoone kõrval ning taga olevas parklas ning külastajatele ja klientidele maja ees.

Tallinna büroopindade turu rahuliku arengu tõttu püsivad rendihinnad stabiilsed ning põhjuseid muutusteks ei ole ette näha.

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, millega võib kaasneda vajadus arvestada finantskulude muutustega tulevikus. Ettevõtte poolt ASiga Swedbank sõlmitud arvelduskrediidileping on seotud ujuva baasintressiga, mis on täies ulatuses avatud Euribori muutumise riskile. Kuna turg on stabiilne ja soodne laenuvõtjale, siis Euribori võimalik muutus ei tooks kaasa olulist muutust ettevõtte finantskuludele.

2018. ja 2017. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas emaettevõtte.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Finantsnäitajad ja suhtarvud

		2017	2018
Brutokasumimarginaal	%	63,1	60,6
Äri kasumimarginaal	%	60,2	58,1
Puhaskasumimarginaal	%	34,3	58,8
Omakapitali määr	%	39,7	99,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Korda	53,6	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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 003 641	286 669	
Nõuded ja ettemaksed	59 146	449 347	
Nõuded ostjate vastu	5 306	3 989	
Nõuded seotud osapoolte vastu	47 961	7 788	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 000	0	
Muud nõuded	263	436 954	9
Ettemaksed	616	616	
Kokku käibevarad	1 062 787	736 016	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	3 500 000	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	3 500 000	9
Kinnisvarainvesteeringud	1 540 759	1 564 348	2
Materiaalsed põhivarad	16 353	23 448	3
Kokku põhivarad	1 557 112	5 087 796	
Kokku varad	2 619 899	5 823 812	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	16 778	13 744	
Võlad tarnijatele	10 165	7 744	
Maksuvõlad	6 193	5 580	
Muud saadud ettemaksed	420	420	
Kokku lühiajalised kohustised	16 778	13 744	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 500 000	5
Võlad ja ettemaksed	2 400	0	
Võlad tarnijatele	2 400	0	
Kokku pikaajalised kohustised	2 400	3 500 000	
Kokku kohustised	19 178	3 513 744	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 206 812	2 041 397	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	290 653	165 415	
Kokku omakapital	2 600 721	2 310 068	
Kokku kohustised ja omakapital	2 619 899	5 823 812	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	494 543	481 592	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-195 057	-177 864	8
Brutokasum (-kahjum)	299 486	303 728	
Üldhalduskulud	-12 346	-14 046	
Ärikasum (kahjum)	287 140	289 682	
Intressikulud	-32 895	-10 898	
Muud finantstulud ja -kulud	36 408	11 631	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	290 653	290 415	
Tulumaks	0	-125 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	290 653	165 415	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TäheLinna Kinnisvara 2018. 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.

2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja kategoorias. 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. laenuvõtted, 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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:

- a) omanikke;
- b) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütre 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

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	389 783	388 370
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-121 575	-104 165

Vt. ka lisad 4, 7, 8.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	389 783	388 370	7
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 245 566	1 269 155	2
Masinad ja seadmed	11 210	15 506	3
Muud varad	5 143	7 942	3
Kokku	1 261 919	1 292 603	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Arvelduskrediit	0	0	0				
Pikaajalised laenud kokku	0	0	0				
Laenukohustised kokku	0	0	0				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Arvelduskrediit	3 500 000	0	3 500 000		6 kuu EURIBOR+1,390%	EUR	28.09.2019
Pikaajalised laenud kokku	3 500 000	0	3 500 000				
Laenukohustised kokku	3 500 000	0	3 500 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	194 749	194 749
Ehitised	1 245 566	1 269 155
Kokku	1 440 315	1 463 904

Arvelduskrediit maksti pangale tagasi 2018.a. novembrikuus.

Vt. ka lisa 2.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	494 543	481 592
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	494 543	481 592
Kokku müügitulu	494 543	481 592
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	389 783	388 370
Kommunaalteenused	104 760	93 222
Kokku müügitulu	494 543	481 592

VT. ka lisad 2,4,9.

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Ostetud kaubad ja teenused	120 903	103 481
Kulum	70 683	71 120
Maamaks	2 799	2 580
Kindlustus	672	683
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	195 057	177 864

Kinnisvarainvesteeringutega seotud otsesed haldamiskulud on välja toodud lisas 2.
Vt. ka lisa 3.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	48 224	436 298
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	8 444

2018	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Merko Ehitus Eesti	3 500 000	2,25%	EUR	30.09.2019

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
AS Merko Ehitus Eesti	5 300 000	4 800 000	2,25%	EUR	30.09.2019

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	12 000	473 199	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	12 065	461 953

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

Nõuded emaettevõttele sisaldavad intressinõudeid 263 eurot ja nõudeid esitatud arvete eest 48 224 eurot (2017: vastavalt 436 298 eurot ja 0 eurot).

Antud laenud sisaldab 10. mail 2016 sõlmitud arvelduskrediidilepingut AS-ga Merko Ehitus Eesti, tähtajaga 31.12.2018, limiit 3 500 000 eurot, intressimäär 2,25% aastas ja 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.

Ostud emaettevõtjalt 2018.a. sisaldab juhtimisteenust 12 000 eurot.

Ostud teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt 2017.a. sisaldavad juhtimisteenust 12 000 eurot ja kinnisvara hooldusteenust summas 65 eurot. Nõudeid seotud osapoolte vastu pole aruandeperioodil allahinnatud.

13.12.2017. aastal sõlmitud kinnistu mõttelise osa mitterahalise sissemaksena üleandmise lepinguga saadi emaettevõtelt kinnisvarainvesteeringutesse mõtteline osa kinnistust summas 100 444 eurot, suurendati osakapitali 444 euro võrra ja moodustati vabatahtlik reserv summas 100 000 eurot.

2016. aasta kasumijaotamise otsusega 16.05.2017.a. otsustas ainuosanik OÜ Tähelinna Kinnisvara eelmiste perioodide puhaskasumist dividendidena välja maksta 500 000 eurot. 2017. aastal dividende välja ei kuulutatud.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2019

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KUUSIK	Juhatuse liige	29.05.2019
ALAR LAGUS	Juhatuse liige	31.05.2019
KEIT PAAL	Juhatuse liige	04.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tähelinna Kinnisvara osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Tähelinna Kinnisvara (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet 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 olulistest 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 olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2018 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

7. juuni 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	07.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 206 812
Aruandeaasta kasum (kahjum)	290 653
Kokku	2 497 465
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	44
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 497 421
Kokku	2 497 465

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 206 812
Aruandeaasta kasum (kahjum)	290 653
Kokku	2 497 465
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	44
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 497 421
Kokku	2 497 465

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	494543	100.00%	Jah

Sidevahendid

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