

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA

registrikood: 10723293

tänava/talu nimi, Järvevana tee 9g
maja ja korteri number:

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 13 Üldhalduskulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	17
Lisa 15 Tulumaks	18
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

TäheLinna Kinnisvara OÜ on kuni 31.12.2017 100% AS Merko Ehitus tütarettevõtte.

AS Merko Ehitus (registrikood 11520257) ja AS Merko Ehitus Eesti (registrikood 12203636) vahel on sõlmitud osaluste omandiõiguse üleandmise leping, millega alates 2018.a. on TäheLinna Kinnisvara OÜ omand Merko Ehitus AS-lt üle läinud Merko Ehitus Eesti AS-le.

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 pikaajaliste üürilepingutega, suuremaks üürnikuks on AS Merko Ehitus Eesti. Parkimine on korraldatud hoone kõrval ning taga olevas parklas ning külalistajatele 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.

2017. ja 2016. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas emaettevõtte AS Merko Ehitus.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Finantsnäitajad ja suhtarvud

		2017	2016
Brutokasumimarginaal	%	63,1	63,1
Ärikasumimarginaal	%	62,7	60,2
Puhaskasumimarginaal	%	34,3	59,9
Omakapitali määr	%	39,7	45,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Korda	53,6	0,3

Suhtarvude definitsioonid

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	286 669	569 288	2
Nõuded ja ettemaksed	449 347	452 073	3
Kokku käibevarad	736 016	1 021 361	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 500 000	3 000 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 564 348	1 527 092	5
Materiaalsed põhivarad	23 448	31 380	6
Kokku põhivarad	5 087 796	4 558 472	
Kokku varad	5 823 812	5 579 833	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 000 000	8
Võlad ja ettemaksed	13 744	35 624	9
Kokku lühiajalised kohustised	13 744	3 035 624	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 500 000	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	3 500 000	0	
Kokku kohustised	3 513 744	3 035 624	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	100 000	0	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 041 397	2 241 663	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	165 415	299 734	
Kokku omakapital	2 310 068	2 544 209	
Kokku kohustised ja omakapital	5 823 812	5 579 833	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	481 592	500 288	11,14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-177 864	-184 638	12
Brutokasum (-kahjum)	303 728	315 650	
Üldhalduskulud	-14 046	-16 824	13
Muud äritulud	12 131	2 338	14
Ärikasum (kahjum)	301 813	301 164	
Intressikulud	-10 898	-1 430	
Muud finantstulud ja -kulud	-500	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	290 415	299 734	
Tulumaks	-125 000	0	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	165 415	299 734	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	301 813	301 164	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	71 120	68 475	5,6
Muud korrigeerimised	-12 131	-1 838	14
Kokku korrigeerimised	58 989	66 637	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 601	-1 212	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-20 500	17 730	9
Laekunud intressid	13 257	56	
Makstud intressid	-12 279	-49	
Muud rahavood äritegevusest	-500	0	
Kokku rahavood äritegevusest	342 381	384 326	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-25 613	6
Antud laenud	-5 300 000	-3 550 000	14
Antud laenude tagasimaksed	4 800 000	550 000	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-500 000	-3 025 613	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 300 000	3 550 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-4 800 000	-550 000	8
Makstud dividendid	-500 000	0	14,15
Makstud ettevõtte tulumaks	-125 000	0	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-125 000	3 000 000	
Kokku rahavood	-282 619	358 713	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	569 288	210 575	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-282 619	358 713	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	286 669	569 288	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	256	0	2 241 663	2 244 475
Aruandeaasta kasum (kahjum)				299 734	299 734
31.12.2016	2 556	256	0	2 541 397	2 544 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)				165 415	165 415
Muutused muudest omanike sissemaksetest	444	0	100 000	0	100 444
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-500 000	-500 000
31.12.2017	3 000	256	100 000	2 206 812	2 310 068

16.05.2017 võttis ainusosanik vastu otsuse maksta eelmiste perioodide puhaskasumist dividende summas 500 000 eurot. 2016. aastal dividende ei makstud.

08.12.2017 võttis ainusosanik vastu otsuse mitterahalise sissemaksega suurendada OÜ TäheLinna Kinnisvara osakapitali 444 euro võrra ja moodustada vabatahtlik reserv summas 100 000 eurot.

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TäheLinna Kinnisvara 2017. 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.

2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud keskmise suurusega ettevõtja 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.

Finantsvarad

Ettevõtteel on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

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

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. 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 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. 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 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. Kasutusrendimaksud 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 suurust 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 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	286 669	569 288
Kokku raha	286 669	569 288

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 989	3 989	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 989	3 989	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 788	7 788	0	14
Muud nõuded	3 936 954	436 954	3 500 000	
Laenunõuded	3 500 000	0	3 500 000	14
Intressinõuded	436 954	436 954	0	14
Ettemaksed	616	616	0	
Muud makstud ettemaksed	616	616	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 949 347	449 347	3 500 000	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 647	1 647	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 647	1 647	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 720	11 720	0	14
Muud nõuded	3 438 079	438 079	3 000 000	
Laenunõuded	3 000 000	0	3 000 000	14
Intressinõuded	438 079	438 079	0	14
Ettemaksed	627	627	0	
Muud makstud ettemaksed	627	627	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 452 073	452 073	3 000 000	

Muud nõuded 31.12.2017 sisaldab laenunõudeid seotud osapoolte vastu summas 3 500 000 eurot (2016: 3 000 000 eurot) ja intressinõudeid seotud osapoolte vastu summas 436 954 eurot (2016: 438 079 eurot). (lisa 14)

Nõuded seotud osapoolte vastu 31.12.2017 sisaldavad nõudeid esitatud arvete eest summas 7 788 eurot (2016: 11 720 eurot). (lisa 14)

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 580	2 810
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 580	2 810

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	194 749	2 106 281	2 301 030
Akumuleeritud kulum	0	-773 938	-773 938
Jääkmaksumus	194 749	1 332 343	1 527 092
Ostud ja parendused	100 444	0	100 444
Amortisatsioonikulu	0	-63 188	-63 188
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

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	388 370	386 957
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-104 165	-113 331

13.12.2017. aastal sõlmitud kinnistu mõttelise osa mitterahalise sissemaksena üleandmise lepinguga saadi emaettevõttelt kinnisvarainvesteeringutesse mõtteline osa kinnistust summas 100 444 eurot. (lisa 14)

Vt. ka lisad 7,8,11,12.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	46 149	15 144	17 359	78 652
Akumuleeritud kulum	-42 869	-4 403	0	-47 272
Jääkmaksumus	3 280	10 741	17 359	31 380
Amortisatsioonikulu	-5 133	-2 799		-7 932
Ümberliigitamised	17 359	0	-17 359	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	17 359	0	-17 359	0
31.12.2017				
Soetusmaksumus	35 077	15 144	0	50 221
Akumuleeritud kulum	-19 571	-7 202	0	-26 773
Jääkmaksumus	15 506	7 942	0	23 448

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	388 370	386 957	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 269 155	1 332 343	5
Masinad ja seadmed	15 506	3 280	6
Muud varad	7 202	10 740	6
Kokku	1 291 863	1 346 363	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	0	0					
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				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	3 000 000	3 000 000			6 kuu EURIBOR+1,950%	EUR	28.09.2017
Lühiajalised laenud kokku	3 000 000	3 000 000					
Laenukohustised kokku	3 000 000	3 000 000	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	194 749	194 749
Ehitised	1 269 155	1 332 343
Kokku	1 463 904	1 527 092

16.09.2015 sõlmiti AS-ga Swedbank arvelduskrediidileping 15-082616-KN, limiidiga 3 500 000 EUR. Kasutusaja lõpptähtpäev on vastavalt 2017. aastal sõlmitud lepingu muudatusele 28.09.2019, intressimäär 6 kuu EURIBOR+1,390%. Tagatiseks on hüpoteek kinnistule Järvevana tee 9g, Tallinn summas 4 073 847 EUR ja AS Merko Ehitus Eesti garantii vastavalt garantiikirjale 15-082616-G.

OÜ TäheLinna Kinnisvara käibekapital on negatiivne seoses AS-le Merko Ehitus Eesti antud laenu tõttu kasutatud arvelduskrediidiga, mis on omakorda tagatud AS Merko Ehitus Eesti garantiikirjaga. Juhtkonna hinnangul ei tekita 2017. aastal negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi.

Vt. ka lisa 5.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 744	7 744	0	0	
Maksuvõlad	5 580	5 580	0	0	4
Saadud ettemaksed	420	420	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	420	420	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 744	13 744	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	31 013	31 013	0	0	
Maksuvõlad	2 810	2 810	0	0	4
Muud võlad	1 381	1 381	0	0	
Intressivõlad	1 381	1 381	0	0	
Saadud ettemaksed	420	420	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	420	420	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 624	35 624	0	0	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3 000	2 556
Osade arv (tk)	1	1
08.12.2017 võttis ainusosanik vastu otsuse mitterahalise sissemaksega suurendada OÜ TäheLinna Kinnisvara osakapitali 444 euro võrra ja moodustada vabatahtlik reserv summas 100 000 eurot.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	481 592	500 288
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	481 592	500 288
Kokku müügitulu	481 592	500 288
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	388 370	386 957
Kommunaalteenused	93 222	113 331
Kokku müügitulu	481 592	500 288

Vt. ka lisa 5, 7, 14.

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016
Ostetud kaubad ja teenused	103 481	112 853
Kulum	71 120	68 475
Maamaks	2 580	2 580
Kindlustus	683	730
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	177 864	184 638

Kinnisvarainvesteeringutega seotud otsesed haldamiskulud on välja toodud lisa 5.

Vt. ka lisa 6.

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016
Juhtimisteenus	13 300	16 500
Pangateenused	233	306
Muud kulud	513	18
Kokku üldhalduskulud	14 046	16 824

Juhtimisteenus sisaldab teenuseid seotud osapooltega summas 12 000 eurot, vt. lisa 14.

2017. ja 2016. aastal ettevõtte töötajad puudusid ja majandusala tegevust korraldas emaettevõtte AS Merko Ehitus.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Emaetevõtja	436 298	436 298
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 444	13 501

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

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
AS Merko Ehitus Eesti	3 550 000	550 000	2,25%	EUR	31.12.2018

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 065	461 953	12 000	481 736

Nõuded emaeetevõttele sisaldab intressinõudeid 436 298 eurot (2016: 436 298 eurot). Vt. ka lisa 3.

Antud laenud sisaldab 10. mail 2016 sõlmitud arvelduskrediidilepingut AS-ga Merko Ehitus Eesti, tähtajaga 31.12.2018, liimit 3 500 000 eurot, intressimäär 2,25% aastas ja 02. oktoobril 2017 sõlmitud arvelduskrediidilepingut AS-ga Merko Ehitus Eesti, tähtajaga 30.09.2019, liimit 4 000 000 eurot, intressimäär 2,25% aastas.

Ostud teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt sisaldavad juhtimisteenust 12 000 eurot ja kinnisvara hooldusteenust summas 65 eurot. Vaata ka lisa 13. Nõudeid seotud osapoolte vastu pole aruandeperioodil allahinnatud.

13.12.2017. aastal sõlmitud kinnistu mõttelise osa mitterahalise sissemaksena üleandmise lepinguga saadi emaeetevõtelt 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.

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

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	500 000	-125 000	0	0
Eesti	500 000	-125 000	0	0
Kokku	500 000	-125 000	0	0

2016. aasta kasumijaotamise otsusega 16.05.2017.a. otsustas ainuosanik eelmiste perioodide puhaskasumist dividendidena välja maksta 500 000 eurot.

Dividendide väljamaksmisega kaasnes ettevõtte tulumaks 125 000 eurot.

2015. aastal dividende välja ei kuulutatud.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

AS Merko Ehitus (registrikood 11520257) ja AS Merko Ehitus Eesti (registrikood 12203636) vahel on sõlmitud osaluste omandiõiguse üleandmise leping, millega alates 2018.a. on TäheLinna Kinnisvara OÜ omand Merko Ehitus AS-lt üle läinud Merko Ehitus Eesti AS-le.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2018

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KEIT PAAL	Juhatuse liige	02.05.2018
TIIT KUUSIK	Juhatuse liige	02.05.2018
ALAR LAGUS	Juhatuse liige	02.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ TäheLinna Kinnisvara osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt OÜ TäheLinna Kinnisvara (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega 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 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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 reaalne 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 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 raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

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

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri 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 märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud 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 raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas 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
Vandeauditor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

3. mai 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	03.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 041 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	165 415
Kokku	2 206 812
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 206 812
Kokku	2 206 812

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 041 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	165 415
Kokku	2 206 812
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 206 812
Kokku	2 206 812

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	481592	100.00%	Jah

Sidevahendid

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