

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Kasutusrent	14
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
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

TäheLinna Kinnisvara OÜ on 100% AS Merko Ehitus tütarettevõte.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja -investeeringud. Ettevõttele kuulub 2003. aastal valminud kuue korruseline 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 külastajatele ja klientidele maja ees.

2016. ja 2015. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas emaettevõte AS Merko Ehitus.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	569 288	210 575	2
Nõuded ja ettemaksed	452 073	12 781	3
Kokku käibevarad	1 021 361	223 356	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 000 000	0	14
Nõuded ja ettemaksed	0	436 298	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 527 092	1 590 280	5
Materiaalsed põhivarad	31 380	11 054	6
Kokku põhivarad	4 558 472	2 037 632	
Kokku varad	5 579 833	2 260 988	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 000 000	0	8
Võlad ja ettemaksed	35 624	15 863	9
Kokku lühiajalised kohustised	3 035 624	15 863	
Pikaajalised kohustised			
Eraldised	0	650	
Kokku pikaajalised kohustised	0	650	
Kokku kohustised	3 035 624	16 513	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 241 663	2 216 686	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	299 734	24 977	
Kokku omakapital	2 544 209	2 244 475	
Kokku kohustised ja omakapital	5 579 833	2 260 988	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	500 288	496 846	11,14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-184 638	-196 928	12
Brutokasum (-kahjum)	315 650	299 918	
Üldhalduskulud	-16 824	-14 941	13
Muud äritulud	500	0	
Ärikasum (kahjum)	299 326	284 977	
Intressitulud	1 838	0	
Intressikulud	-1 430	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	299 734	284 977	
Tulumaks	0	-260 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	299 734	24 977	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	299 326	284 977	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	68 475	66 773	5,6
Kokku korrigeerimised	68 475	66 773	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 212	4 842	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	17 730	-995	9
Laekunud intressid	56	0	
Makstud intressid	-49	0	
Kokku rahavood äritegevusest	384 326	355 597	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-25 613	-12 308	6
Antud laenud	-3 550 000	0	14
Antud laenude tagasimaksed	550 000	0	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 025 613	-12 308	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 550 000	0	8
Saadud laenude tagasimaksed	-550 000	0	8
Makstud dividendid	0	-1 040 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-260 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 000 000	-1 300 000	
Kokku rahavood	358 713	-956 711	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	210 575	1 167 286	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	358 713	-956 711	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	569 288	210 575	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	256	3 256 686	3 259 498
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	24 977	24 977
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 040 000	-1 040 000
31.12.2015	2 556	256	2 241 663	2 244 475
Aruandeaasta kasum (kahjum)			299 734	299 734
31.12.2016	2 556	256	2 541 397	2 544 209

07.05.2015 võeti vastu ainuosaniku otsus maksta eelmise perioodi puhaskasumist dividende summas 1 040 000 eurot (2014: 0 eurot).
2016. aasta jooksul dividende makstud ei ole. Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TäheLinna Kinnisvara (edaspidi "ettevõtte") 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

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

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenu 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes).

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

(b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste 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).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks)

hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuka on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni 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 amortisatsiooni-määr 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 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 remondikuluseid 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%
Seadmed	10-25%
Muud masinad ja seadmed	10-25%
Muu inventar ja IT seadmed	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 finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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. Intressitulu

kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.

Varade väärtuse langus

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	569 288	210 575
Kokku raha	569 288	210 575

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		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
Muud nõuded	438 079	438 079	0
Intressinõuded	438 079	438 079	0
Ettemaksed	627	627	0
Muud makstud ettemaksed	627	627	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	452 073	452 073	0

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 926	1 926	0
Ostjatelt laekumata arved	1 926	1 926	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 030	10 030	0
Muud nõuded	436 298	0	436 298
Intressinõuded	436 298	0	436 298
Ettemaksed	825	825	0
Muud makstud ettemaksed	825	825	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	449 079	12 781	436 298

Muud nõuded 31.12.2016 sisaldab intressinõudeid seotud osapoolte vastu summas 438 079 eurot, (2015: 436 298 eurot).

Nõuded ostjate vastu 31.12.2016 sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 11 720 eurot (2015: 10 030 eurot). Vt. ka lisa 14.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 810	5 623
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 810	5 623

Vt. ka lisa 9.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	194 749	2 106 281	2 301 030
Akumuleeritud kulum	0	-710 750	-710 750
Jääkmaksumus	194 749	1 395 531	1 590 280
Amortisatsioonikulu	0	-63 188	-63 188
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

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	386 957	386 957
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-113 331	-127 575

Vt. lisa 7,8,11,12.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	46 149	4 960	1 930	53 039
Akumuleeritud kulum	-40 073	-1 912		-41 985
Jääkmaksumus	6 076	3 048	1 930	11 054
Ostud ja parendused	0	8 254	17 359	25 613
Amortisatsioonikulu	-2 796	-2 491	0	-5 287
Ümberklassifitseerimised	0	1 930	-1 930	0
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

Vt. lisa 12.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	386 957	386 957
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 332 343	1 395 531
Masinad ja seadmed	3 280	6 076
Muud varad	10 740	3 048
Kokku	1 346 363	1 404 655

Vt. ka lisa 5, 6, 11.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud 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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	194 749	194 749
Ehitised	1 332 343	1 395 531
Kokku	1 527 092	1 590 280

16.09.2015 sõlmiti AS-ga Swedbank arvelduskrediidileping 15-082616-KN, limiidiga 3 500 000 EUR. Kasutusaja lõpptähtpäev on 28.09.2017, intressimäär 6 kuu EURIBOR+1,950%. Tagatiseks on hüpoteek kinnistule Järvevana tee 9g, Tallinn 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 negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2017. aastal.

Vt. ka lisa 5.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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
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

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	9 811	9 811	0	0
Maksuvõlad	5 623	5 623	0	0
Muud võlad	9	9	0	0
Muud viitvõlad	9	9	0	0
Saadud ettemaksed	420	420	0	0
Tulevaste perioodide tulud	420	420	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	15 863	15 863	0	0

Vt. ka lisa 4.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	500 288	496 846
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	500 288	496 846
Kokku müügitulu	500 288	496 846
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	386 957	386 957
Kommunaalteenused	113 331	109 889
Kokku müügitulu	500 288	496 846

Vt. ka lisa 5 ja 7.

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Ostetud kaubad ja teenused	112 853	126 943
Kulum	68 475	66 773
Maamaks	2 580	2 580
Kindlustus	730	632
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	184 638	196 928

Kinnisvarainvesteeringutega seotud otsesed haldamiskulud on välja toodud lisa 5.

Vt. ka lisa 6.

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015
Juhtimisteenus	16 500	12 000
Pangateenused	306	803
Muud kulud	18	2 138
Kokku üldhalduskulud	16 824	14 941

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

2016. ja 2015. aastal ettevõtte töötajad puudusid ja majandusala tegevust korraldas emaettevõtte AS Merko Ehitus.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeetevõtja nimetus	AS Merko Ehitus
Riik, kus aruandekohustustlase 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

	31.12.2016	31.12.2015
	Nõuded	Nõuded
Emaetevõtja	436 298	436 298
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 501	10 030

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% aastas	EUR	31.12.2018

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 000	481 736	12 000	478 629

TäheLinna Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaeetevõtte ning emaeetevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaeetevõtte teised tütar-ettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Nõuded emaeetevõttele sisaldab intressinõudeid 436 298 eurot (2015: 436 298 eurot). Vt. ka lisa 3.

Antud laenud sisaldab 10. mail 2016 sõlmitud arvelduskrediitilepingut AS'ga Merko Ehitus Eesti. Leping on sõlmitud tähtajaga 31.12.2018, liimit 3 500 000 eurot, intressimäär 2,25% aastas.

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

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2017

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR LAGUS	Juhatuse liige	15.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tähelinna Kinnisvara osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Tähelinna Kinnisvara (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- 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 arvamuse avaldamiseks.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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 liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 läbiviidud 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 läbiviidud 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 arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste 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 märkimisväärset 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.

Ago Vilu
Vandeauditor, litsents nr 325

Märten Padu
Vandeauditor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

15. mai 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	15.05.2017
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	15.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 241 663
Aruandeaasta kasum (kahjum)	299 734
Kokku	2 541 397
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 741 663
Kokku	2 241 663

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 241 663
Aruandeaasta kasum (kahjum)	299 734
Kokku	2 541 397
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 741 663
Kokku	2 241 663

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	500288	100.00%	Jah

Sidevahendid

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