

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA

registrikood: 10723293

tänavanimi: Järvevana tee

majanimi: 9G

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 13 Üldhalduskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

TäheLinna Kinnisvara OÜ on 100% AS Merko Ehitus tütarettevõtte.

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.

2013. ja 2012. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas emaettevõtte AS Merko Ehitus.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Olulisemad suhtarvud

	2013	2012
Lühiajalise võla kattekordaja	1,24	24,69
Võlakordaja	54%	58%
Omakapitali puhastootlus (ROE)	11%	13%
Puhaskasumimarginaal	61%	68%
Ärikasumimarginaal	60%	54%
Üldkulud müügitulust	3%	6%
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused	
Võlakordaja (debth ratio)	= kohustused kokku/koguaktiiva	
Omakapitali puhastootlus (ROE)	= puhaskasum/omakapital	
Puhaskasumimarginaal	= puhaskasum/müügitulu	
Ärikasumimarginaal	= ärikasum/müügitulu	
Üldkulud müügitulust	= üldkulu/müügitulu	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 318 530	517 042	2
Nõuded ja ettemaksed	11 359	4 051 503	3
Kokku käibevara	4 329 889	4 568 545	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	436 298	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 710 756	1 774 129	5
Materiaalne põhivara	7 662	4 093	6
Kokku põhivara	2 154 716	1 778 222	
Kokku varad	6 484 605	6 346 767	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 472 521	166 064	8
Võlad ja ettemaksed	20 574	18 979	9
Kokku lühiajalised kohustused	3 493 095	185 043	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	3 472 521	8
Kokku pikaajalised kohustused	0	3 472 521	
Kokku kohustused	3 493 095	3 657 564	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 686 391	2 331 879	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	302 307	354 512	
Kokku omakapital	2 991 510	2 689 203	
Kokku kohustused ja omakapital	6 484 605	6 346 767	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	499 315	519 832	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-187 622	-203 474	12
Brutokasum (-kahjum)	311 693	316 358	
Turustuskulud	0	-269	
Üldhalduskulud	-13 714	-34 157	13
Muud ärikulud	-46	-25	
Äri kasum (kahjum)	297 933	281 907	
Intressikulud	-136 813	-66 150	
Muud finantstulud ja -kulud	141 187	138 755	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	302 307	354 512	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	302 307	354 512	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	297 933	281 907	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	66 516	67 418	5,6
Kokku korrigeerimised	66 516	67 418	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	42 721	-38 636	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 028	4 050	9
Makstud intressid	-132 191	-67 578	
Kokku rahavood äritegevusest	271 951	247 161	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 712	0	6
Antud laenud	0	-1 520 916	
Antud laenude tagasimaksed	3 700 000	0	3
Laekunud intressid	2 313	1 205	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 695 601	-1 519 711	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 700 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-166 064	-2 001 320	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-166 064	1 698 680	
Kokku rahavood	3 801 488	426 130	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	517 042	90 912	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 801 488	426 130	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 318 530	517 042	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	2 331 879	2 334 691
Aruandeaasta kasum (kahjum)			354 512	354 512
31.12.2012	2 556	256	2 686 391	2 689 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)			302 307	302 307
31.12.2013	2 556	256	2 988 698	2 991 510

Vt. lisa 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TäheLinna Kinnisvara 2013. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1. jaanuarist 2013 on rakendunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2013 alanud majandusaastal. Uute juhendite rakendamine ei põhjendanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt uutele Raamatupidamise Toimkonna juhenditele on muudetud informatsiooni esitusviisi ning aruande lisades avalikustatavat informatsiooni. Eelmise perioodi võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisi ja avalikustamise nõuetega.

Finantsvarad

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

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud 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 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 nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (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 nüüdisväärtusest 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 ülikviidsetesse 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 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 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 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%
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 müügiikulused) 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.

Finantskohustused

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 õiglases väärtuses).

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 õiglases väärtuses (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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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 1.01.2009 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	4 318 530	517 042
Kokku raha	4 318 530	517 042

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 635	1 635	0
Ostjatelt laekumata arved	1 635	1 635	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 707	8 707	0
Muud nõuded	436 669	371	436 298
Intressinõuded	436 669	371	436 298
Ettemaksed	646	646	0
Tulevaste perioodide kulud	646	646	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	447 657	11 359	436 298

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	51 278	51 278	0
Ostjatelt laekumata arved	51 278	51 278	0
Muud nõuded	3 997 795	3 997 795	0
Laenunõuded	3 700 000	3 700 000	0
Intressinõuded	297 795	297 795	0
Ettemaksed	2 430	2 430	0
Tulevaste perioodide kulud	631	631	0
Muud makstud ettemaksed	1 799	1 799	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 051 503	4 051 503	0

Muud nõuded 31.12.2013 sisaldab intressinõudeid seotud osapoolte vastu summas 436 298 eurot, (2012: 297 795 eurot) ja 31.12.2013 laenunõudeid emattevõttele summas 0 eurot (2012: 3 700 000 eurot).
 Nõuded ostjate vastu 31.12.2013 sisaldavad nõudeid seotud osapoole vastu summas 8 707 eurot (2012: 49 883 eurot).
 Vt. täiendavalt lisa 15.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 178	6 153
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 184	6 162

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.
 Vt. lisa 9, Võlad ja ettemaksed.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	194 749	2 107 232	2 301 981
Akumuleeritud kulum	0	-464 302	-464 302
Jääkmaksumus	194 749	1 642 930	1 837 679
Amortisatsioonikulu	0	-63 550	-63 550
31.12.2012			
Soetusmaksumus	194 749	2 107 232	2 301 981
Akumuleeritud kulum	0	-527 852	-527 852
Jääkmaksumus	194 749	1 579 380	1 774 129
Amortisatsioonikulu		-63 373	-63 373
31.12.2013			
Soetusmaksumus	194 749	2 107 232	2 301 981
Akumuleeritud kulum		-591 225	-591 225
Jääkmaksumus	194 749	1 516 007	1 710 756

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	386 957	386 957
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-118 526	-132 026

Vt. lisa 7, 11.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012					
Soetusmaksumus	855	34 933	35 788	1 150	36 938
Akumuleeritud kulum	-447	-31 801	-32 248	-597	-32 845
Jääkmaksumus	408	3 132	3 540	553	4 093
Ostud ja parendused	0	6 712	6 712	0	6 712
Amortisatsioonikulu	-213	-2 642	-2 855	-288	-3 143
31.12.2013					
Soetusmaksumus	855	41 645	42 500	1 150	43 650
Akumuleeritud kulum	-660	-34 443	-35 103	-885	-35 988
Jääkmaksumus	195	7 202	7 397	265	7 662

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	386 957	386 957	5, 11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	318 630	386 957	
1-5 aasta jooksul	3 781	322 411	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 516 007	1 579 380	5
Masinad ja seadmed	7 112	3 041	6
Muud varad	550	1 052	
Kokku	1 523 669	1 583 473	

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	3 472 521	3 472 521			6 kuu EURIBOR+1,9%	EUR	28.02.2014
Lühiajalised laenud kokku	3 472 521	3 472 521					
Pangalaen							
Laenukohustused kokku	3 472 521	3 472 521					

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	166 064	166 064			6 kuu EURIBOR+1,9%	EUR	28.08.2015
Lühiajalised laenud kokku	166 064	166 064					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 472 521	0	3 472 521		6 kuu EURIBOR+1,9%	EUR	28.08.2015
Pikaajalised laenud kokku	3 472 521	0	3 472 521				
Laenukohustused kokku	3 638 585	166 064	3 472 521				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	194 749	194 749
Ehitised	1 516 007	1 579 380
Kokku	1 710 756	1 774 129

28.09.2012 sõlmiti laenuleping AS Swedbank'iga summas 3 700 000 EUR. Laenu tagastamise lõpptähtaeg oli 28.08.2015. laenu intressimäär: 6 kuu EURIBOR+1,9%.

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule Järvevana tee 9g, Tallinn ja AS Merko Ehitus garantii vastavalt garantiikirjale nr 12-053761-G.

Võeti vastu otsus lõpetada AS Swedbank laenuleping nr.12-053761-JI ja tagastada laen täies ulatuses 28.02.2014.

03.03.2014 sõlmitakse arvelduskrediidi leping, liimiit 3 500 000 EUR. Intress 6 kuu EURIBOR + 1,95% (tähtaeg 28.08.2015).

Arvelduskrediidi tagatiseks on hüpoteek kinnistule Harjumaa, Tallinn, Järvevana tee 9G ja AS Merko Ehitus garantii vastavalt garantiikirjale nr 14-002168-G. Vt. lisa 5.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 603	8 603		
Maksuvõlad	6 184	6 184		
Muud võlad	5 367	5 367		
Intressivõlad	5 367	5 367		
Saadud ettemaksed	420	420		
Tulevaste perioodide tulud	420	420		
Kokku võlad ja ettemaksed	20 574	20 574		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	11 652	11 652		
Maksuvõlad	6 162	6 162		
Muud võlad	745	745		
Intressivõlad	745	745		
Saadud ettemaksed	420	420		
Tulevaste perioodide tulud	420	420		
Kokku võlad ja ettemaksed	18 979	18 979		

Muud võlad 31.12.2013 sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 4 501 eurot (2012: 0 eurot). Vt. lisa 15.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2013 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2556 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 moodustas 2 988 698 eurot (31. detsember 2012: 2 686 391 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 361 071 eurot (31. detsembril 2012: 2 122 249 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 627 627 eurot (31. detsembril 2012: 564 142 eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	499 315	519 832	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	499 315	519 832	
Kokku müügitulu	499 315	519 832	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenus	386 957	386 957	7
Kommunaalteenused	112 358	132 875	
Kokku müügitulu	499 315	519 832	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Ostetud kaubad ja teenused	117 847	132 737	
Kulum	66 517	67 418	5,6
Maamaks	2 580	2 580	
Kindlustus	678	739	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	187 622	203 474	

Kinnisvarainvesteeringutega seotud otsesed haldamiskulud on välja toodud lisas 5.

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Juhtimisteenus	12 100	11 504	15
Pangateenused	314	13 225	
Muud kulud	1 300	9 428	
Kokku üldhalduskulud	13 714	34 157	

Juhtimisteenus sisaldab teenuseid seotud osapooltega summas 12 100 eurot, vt. lisa 15.

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2013. ja 2012. aastal ettevõtte töötajad puudusid ja majandusala tegevust korraldas emaettevõtte AS Merko Ehitus

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	436 298	4 501	3 999 594	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 707	0	49 883	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	
Emaettevõtja	100	0	3 700 000	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 000	480 840	0	
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	1 520 916	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	11 504	502 022	0	0

TäheLinna Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Alates 19.12.2009 on TäheLinna Kinnisvara OÜ emaaettevõtteks AS Merko Ehitus. 2012 a. sõlmiti laenulepingu lisa tähtajaga 30. juuni 2013. Laenuintress on 5%+12 kuu euribor laenusummalt aastas. Laenu alusvaluutaks on euro. 20. mail 2013 sõlmiti uus laenulepingu lisa, milles pikendati laenu tagastamistähtaega 31.07.2015. Laen tagastati 27.08.2013 summas 3 700 000 eurot.

Nõuded emaaettevõttele sisaldab laenu summas 0 eurot (2012: 3 700 000 eurot), intressinõudeid 436 298 eurot (2012: 297 795 eurot) ja muid nõudeid summas 0 eurot (2012: 1 799 eurot). Vt. ka lisa 3.

Kohustused emaaettevõttele sisaldab garantii intressi summas 4 501 eurot (2012: 0 eurot). Vt. ka lisa 9.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2014

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT ROBEN	Juhatuse liige	30.05.2014
ALAR LAGUS	Juhatuse liige	30.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tähelinna Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Tähelinna Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ago Vilu

Vandeaudiitor, litsents nr 325

Märten Padu

Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

3. juuni 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	03.06.2014
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	04.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 686 391
Aruandeaasta kasum (kahjum)	302 307
Kokku	2 988 698
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 988 698
Kokku	2 988 698

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	499315	100.00%	Jah

Sidevahendid

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