

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Meeleparandus OÜ

registrikood: 11040652

tänava/talu nimi, Ahtri tn 6a-17/2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6207870

e-posti aadress: info@spirit.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Aruandeaastal viidi lõpuni objekti ehitus aadressil Ravi 5, Tallinn.

1 korteri puhul tehti ka müügitehing, kuid teised korterid jäid veel ettevõtte omandisse.

Alustati kohtumenetlust Ravi 5 ehitanud ehitusfirmaga, mis lõpetati kompromissiga veebruaris 2019.

Muutus Meeleparandus OÜ osanike koosseis.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 154	4 761	
Nõuded ja ettemaksed	62 637	123 620	2
Kokku käibevarad	70 791	128 381	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	774 675	678 254	4
Kokku põhivarad	774 675	678 254	
Kokku varad	845 466	806 635	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	361 357	581 027	5
Võlad ja ettemaksed	66 476	76 408	6
Kokku lühiajalised kohustised	427 833	657 435	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	128 749	0	
Kokku pikaajalised kohustised	128 749	0	
Kokku kohustised	556 582	657 435	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	146 388	192 367	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 684	-45 979	
Kokku omakapital	288 884	149 200	
Kokku kohustised ja omakapital	845 466	806 635	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	98 153	14 233
Mitmesugused tegevuskulud	-7 818	-7 527
Muud ärikulud	-48 970	-2 589
Ärikasum (kahjum)	41 365	4 117
Intressitulud	220	0
Intressikulud	-3 101	-46 654
Muud finantstulud ja -kulud	101 200	-3 442
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	139 684	-45 979
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 684	-45 979

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid ning hindamisaluseid ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud seoses muudatustega raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel Ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kõiki muid nõudeid (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 lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Hilisemad kulutused on lisatud 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) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pool tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse ostmise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud kaupade ja teenuste ostmisel kajastatakse teenuse osutaja arve esitamisel kas teenuse osutamise perioodi või arve esitamise kuupäeva järgi (vastavalt sellele, kumb sündmus toimus varem).

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tüdarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriolulistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 629	2 629
Ostjatelt laekumata arved	2 629	2 629
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	235	235
Muud nõuded	59 760	59 760
Laenunõuded	59 540	59 540
Intressinõuded	220	220
Ettemaksed	13	13
Muud makstud ettemaksed	13	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 637	62 637
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 835	4 835
Ostjatelt laekumata arved	4 835	4 835
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	99	99
Muud nõuded	116 678	116 678
Laenunõuded	112 728	112 728
Intressinõuded	3 950	3 950
Ettemaksed	2 008	2 008
Muud makstud ettemaksed	2 008	2 008
Kokku nõuded ja ettemaksed	123 620	123 620

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	235	99
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	235	99

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	223 691	323 715	547 406
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	223 691	323 715	547 406
Ostud ja parendused		130 848	130 848
31.12.2017			
Soetusmaksumus	223 691	454 563	678 254
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	223 691	454 563	678 254
Ostud ja parendused		179 755	179 755
Müügid		-83 334	-83 334
31.12.2018			
Soetusmaksumus	223 691	550 984	774 675
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	223 691	550 984	774 675

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud isikud	348 795	348 795			6%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	348 795	348 795					
Pikaajalised laenud							
Citadele Banka Eesti filiaal AS	141 311	12 562	128 749		4,5	EUR	24.04.2023
Pikaajalised laenud kokku	141 311	12 562	128 749				
Laenukohustised kokku	490 106	361 357	128 749				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Vaim ja Vara OÜ	14 730	14 730			6%	EUR	31.12.2018
Maininvestments OÜ	7 656	7 656			6%	EUR	31.12.2016
Morello Trade OÜ	99 341	99 341			6%	EUR	31.12.2022
Investorid	159 300	159 300			6%	EUR	31.12.2018
Hüpoteeklaen OÜ	300 000	300 000			12%	EUR	10.04.2018
Lühiajalised laenud kokku	581 027	581 027					
Laenukohustised kokku	581 027	581 027					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	33 297	33 297
Muud võlad	30 119	30 119
Intressivõlad	30 119	30 119
Saadud ettemaksed	3 060	3 060
Muud saadud ettemaksed	3 060	3 060
Kokku võlad ja ettemaksed	66 476	66 476
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	41 430	41 430
Muud võlad	34 978	34 978
Intressivõlad	34 978	34 978
Kokku võlad ja ettemaksed	76 408	76 408

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		233 328	31 112
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	188	11 560	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.08.2019

Meeleparandus OÜ (registrikood: 11040652) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI MÄNNIK	Juhatuse liige	12.08.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	146 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 684
Kokku	286 072

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	83333	84.90%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14820	15.10%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OSAÜHING MORNING ROSE	11052916	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1355 EUR (Lihtomand)
Morello Trade OÜ	11032210	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1201 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6207870
E-posti aadress	info@spirit.ee