

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ MK ARENDUS

registrikood: 11251700

tänava/talu nimi, Poru tn 2-1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13516

telefon: +372 5083248

e-posti aadress: ivo.merioja@mermeedia.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

OÜ MK Arendus tegutseb alates 03.05.2006 a.

Firma põhitegevusaladeks on kinnisvaraarendus, ost, müük, vahendus, rentimine, haldamine ja hooldamine. 2006 majandusaastal soetati kinnisvarainvesteeringuid 6 391 euro väärtuses. Firmsale soetati kinnistu Saaremaal.

Aastal 2007 soetati täiendavalt kinnisvarainvesteeringuid. Kinnisvarainvesteeringuid osteti 35 151 euro väärtuses ja firmsale soetati kaks kinnistut Saaremaal.

MK Arendus OÜ hakkas 2007 lõpus ja 2008 aastal tegelema oma ostetud maade jagamisega. Kaks ostetud maad (Kari ja Kõrkja-Lahe) on valla (Muhu Vald) nõutava suurusega ja nendele ei nõuta eraldi detailplaneeringut (mõlemad maad on 1,2 ha). Küll aga taotlesime nendele kahele maale hoonestusõigust (elumaja + 2 kõrvalhoonet).

Kahele ostetud maale (Kevade ja Uuelu-Jaani) aga oli algatatud detailplaneering ja need jagati 5 eraldiseisvaks krundiks koos hoonestusõigustega.

Üks suurematest ja kulukamatest tegevustest oli 2008 aastal MK Arenduse OÜ-l nõutava tee rajamine, mis läbib krunte ja ühtlasi ka Adjanina poolsaart. Tee rajamise kulud kannavad kõik Adjanina maade omanikud võrdselt oma kruntide arvuga.

OÜ MK Arendusel puudub nõukogu, juhatuse liikmete juhatuse liikme tasu ei makstud. Palgatööjõudu ei kasutatud.

Aastal 2010 seoses majanduse langusega oli kinnisvara investeeringute müük peatatatud ja ei tehtud ka täiendavaid kulutusi, eesmärgiks oli ellu jääda.

Aastal 2011 oli firmsal plaan osaliselt muuta ka oma tegevusvaldkonda ning kõrvuti investeerimistegevusega hakati järk-järgult tegelema ka trantsporditeenuste pakkumisega Eestis ja teistes riikides. Antud tegevussuund ei kujunenud piisavalt tulutoovaks ning tegevus lõpetati. Detailplaneeringu tulemusena aastal 2012 tegeles MK Arendus OÜ Muhu vallas, Simisti külas 5 kinnistu (Kevade tee 1, Kevade tee 2, Kevade tee 3, Kevade tee 4, Kevade tee 5) müügiga. Ilma detailplaneeringuta on müügis kinnistu nimega "Kari", mis on maatulundusmaa. Et kinnistuid oleks parem realiseerida siis on käesoleval majandusaastal tehtud kinnistutel hooldusraie, sisse viidud sihid, maade mõõtmised, täitmised, korrastatud Lõunaranna sadamast kinnistutele viivat teed jne.

Aastal 2013 on tegeleti aktiivselt kinnistute müügiga. Põhirõhk on pandi Adrem Kinnisvara OÜ-le ja maad on müügis kõigis suuremates kinnisvara müügiga tegelevates lehtedes ja kinnisvara portaalides.

Aastal 2014 toimus ka ühe kinnistu Kevade tee 4 müük, mille müügihinnaks oli 25000 eurot.

Aastal 2015 toimus järgneva kinnistu Kevade tee 5 müük, mille müügihinnaks oli 29167 eurot.

Aastal 2016 ja 2017 ja 2018 kinnistute müüki ei toimunud.

Ka järgnevatel majandusaastatel tegeletakse aktiivselt kinnistute müügiga ja müügist saadud rahadest tasutakse eelkõige laenude intressid ja siis alles laenud. Püütakse arendada ka uusi äriideid.

Firma on jätkusuutlik.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 937	2 937	1
Kokku käibevarad	2 937	2 937	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	21 866	22 079	1,2
Kinnisvarainvesteeringud	23 266	23 266	1,3
Kokku põhivarad	45 132	45 345	
Kokku varad	48 069	48 282	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	42 175	42 175	1,4
Võlad ja ettemaksed	3 075	2 142	
Kokku pikaajalised kohustised	45 250	44 317	
Kokku kohustised	45 250	44 317	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 409	2 557	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 146	-1 148	
Kokku omakapital	2 819	3 965	
Kokku kohustised ja omakapital	48 069	48 282	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused tegevuskulud	-213	-215
Ärikasum (kahjum)	-213	-215
Intressikulud	-933	-933
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 146	-1 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 146	-1 148

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

MK Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruanne 2018.aasta kohta on koostatud kooskõlas hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

MK Arendus OÜ kasutab aastaaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded on bilanss ja kasumiaruanne.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, millal ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediiti), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud Euroopa Keskpanka valuutakursid tehingu toimumise päeval. Valuutas fikseeritud varad ja kohustused 31.12.2018 on ümber hinnatud euridesse Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu või kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Lühiajalised finantsinvesteeringud.

Lühiajalised finantsinvesteeringud (aktsiad, võlakirjad, fondi osakud jne.) on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglasest väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringute turuväärtus bilansipäeval. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Pikaajalised finantsinvesteeringud.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud varad, mida tõenäoliselt ei realiseerita lähema 12 kuu jooksul ja on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõutena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid v.a. nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu.

Ostjate laukumata arveid on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi arveid eraldi, kasutades teadaolevat informatsiooni maksevõime kohta. Nõuded on bilansis allahinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekuvad, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded, kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Ettemaketena kajastatakse enammakstud maksud, mida on võimalik tagasi taotleda või kanda teiste maksude katteks ning maksed kaupade ja teenuste eest, mida firma kasutab oma tegevuses järgnevatel perioodidel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtue kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt

seonduvaid tehingutasusid. Kuna kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, jätkatakse nende kajastamist soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1598 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kohe kuludes. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Kui materiaalse põhivara objektidele on tehtud selliseid parandustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1598

Rendid

Kapitali- ja kasutusrent.

Renditehingut on käsitletud kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendina on kajastatakse kõiki lepinguid, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

1. Renditava vara omandiõigus läheb aruandeperioodi lõpuks üle rentnikule.
2. Rentnikul on optioon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda õigust kasutab.
3. Lepinguperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast.
4. Rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest.

Kõik ülejäänud renditehingud on kajastatud kasutusrendina ja kasutusrendiga seotud kulud kajastatakse perioodi kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud kohustuste eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki kohustustega otseselt seotud kulutusi.

Pikajaliste kohustustena kajastatakse bilansis need kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui ühe aasta peale bilansikuupäeva, ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Finantsinstrumentide klassifitseerimine finantskohustusteks või omakapitaliinstrumentideks sõltub nende majanduslikust sisust, mis võib erineda nende juriidilisest vormist.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Maksud kajastatakse igal kuul ettevõtte kohustusena. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriolulistele otsustele.

Emaettevõtted, tütarettevõtted, sidusettevõtted.

Tegevjuhtkond ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud.

Tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikutest omanike lähisugulased ning nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	222	436
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	222	436

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	23 266	0	23 266
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	23 266	0	23 266
31.12.2017			
Soetusmaksumus	23 266	0	23 266
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	23 266	0	23 266
31.12.2018			
Soetusmaksumus	23 266	0	23 266
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	23 266	0	23 266

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	213	215
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	213	215

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen firmalt	42 175	0	42 175		3%	euro	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	42 175	0	42 175				
Laenukohustised kokku	42 175	0	42 175				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Firmalt	42 175	0	42 175		3%	euro	31,12,2022
Pikaajalised laenud kokku	42 175	0	42 175				
Laenukohustised kokku	42 175	0	42 175				

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	45 250	0	44 317

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi kohustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.10.2019

OÜ MK ARENDUS (registrikood: 11251700) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO MERIOJA	Juhatuse liige	18.11.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 409
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 146
Kokku	263

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 409
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 146
Kokku	263

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ivo Merioja	37202200045		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5083248
E-posti aadress	ivo.merioja@mermeedia.ee