

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Mercur KV OÜ

registrikood: 14132354

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Vaksali tn 6-2

postisihthnumber: 50409

e-posti aadress: info@mercur.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenunõuded	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Äritegevuse ülevaade

Mercur KV OÜ on tegutsenud kinnivaraarenduse valdkonnas aastast 2016.

Põhitegevuseks on rendikinnisvara arendamine ja haldamine.

2023. aastal otsustas ettevõtte müüa osa ärikinnisvarast aadressil Allika tee 2-1 ja Allika tee 2-2,

et investeerida uude arendusse aadressil Ristla tee 6, Kandiküla, Tartu, mille arendus algab 2024.aasta suvel.

2023 aasta lõpuks oli ettevõtte elukondliku kinnisvaraportfelli suuruseks 517 m² ja ärikinnisvara portfelli 845 m².

Mercur KV OÜ 2023. aasta müügitulu oli 872 289 eurot ja aruandeaasta kasum oli 73 237 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Mercur KV OÜ on võtnud oma eesmärgiks alustada 2024.aastal äri- ja tootmishoone arendust aadressil Ristla tee 6, Kandiküla. Arenduses pannakse jätkuvalt rõhku energiatõhususele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 634	2 579	
Nõuded ja ettemaksed	1 381 213	1 474 835	2
Varud	41 092	41 092	
Kokku käibevarad	1 437 939	1 518 506	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	409 550	409 550	
Kinnisvarainvesteeringud	1 559 000	1 804 000	3
Kokku põhivarad	1 968 550	2 213 550	
Kokku varad	3 406 489	3 732 056	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	60 558	53 212	4
Võlad ja ettemaksed	16 655	22 547	
Kokku lühiajalised kohustised	77 213	75 759	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 757 444	2 157 702	4,6
Kokku pikaajalised kohustised	1 757 444	2 157 702	
Kokku kohustised	1 834 657	2 233 461	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Ülekurs	139 000	139 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 356 595	388 989	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	73 237	967 606	5
Kokku omakapital	1 571 832	1 498 595	
Kokku kohustised ja omakapital	3 406 489	3 732 056	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	872 289	951 510	3
Muud äritulud	0	354 078	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-665 175	-232 753	
Mitmesugused tegevuskulud	-34 821	-39 238	
Muud ärikulud	-132	0	
Ärikasum (kahjum)	172 161	1 033 597	
Intressikulud	-99 152	-65 993	
Muud finantstulud ja -kulud	228	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	73 237	967 606	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	73 237	967 606	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mercur KV OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Mercur KV OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Käesolev aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruandena.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle 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.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Krediidilepingud	1 329 715	0	0	1 329 715	+2	eur
Laenunõuded	1 329 715			1 329 715		

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Krediidilepingud	1 435 205	0	0	1 435 205	+2	eur
Laenunõuded	1 435 205	0	0	1 435 205		

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 495 697
Ostud ja parendused	454 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	460 503
Müügid	-606 500
31.12.2022	1 804 000
Ostud ja parendused	335 000
Müügid	-580 000
31.12.2023	1 559 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	208 289	151 343
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	664 000	809 700

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Krediidilepingud	1 045 785	0	0	1 045 785	+2	eur
LHV pangalaen	772 217	60 558	711 659	0	+4,5	eur
Pikaajalised laenud kokku	1 818 002	60 558	711 659	1 045 785		
Laenukohustised kokku	1 818 002	60 558	711 659	1 045 785		

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Krediidilepingud	1 047 765	0	0	1 047 765	+2	eur
LHV pangalaen	1 163 149	53 212	1 109 937	0	+4,5	eur
Pikaajalised laenud kokku	2 210 914	53 212	1 109 937	1 047 765		
Laenukohustised kokku	2 210 914	53 212	1 109 937	1 047 765		

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 143 866	1 086 290
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	285 967	271 572
Kokku tingimuslikud kohustised	1 429 833	1 357 862

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 354 715	1 435 205
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 354 715	1 435 205
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	614 200	616 180
Kokku laenukohustised	614 200	616 180

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Sidusettevõttjad	1 106 915	560 350	232 800	1 434 465
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	230 308	229 568	740
Kokku antud laenud	1 106 915	790 658	462 368	1 435 205

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Sidusettevõttjad	1 434 465	25 000	138 500	1 320 965
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	740	33 010	0	33 750
Kokku antud laenud	1 435 205	58 010	138 500	1 354 715

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	728 218	498 070	610 108	616 180
Kokku laenukohustised	728 218	498 070	610 108	616 180

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	616 180	0	1 980	614 200
Kokku laenukohustised	616 180	0	1 980	614 200

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Mercur KV OÜ (registrikood: 14132354) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RISTO PINTMANN	Juhatuse liige	07.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mercur KV OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Mercur KV OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Mercur KV OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Peep Parmakson

Vandeaudiitori number 465

Osaühing Ignase

Auditoorettevõtja tegevusloa number 65

Villemi tee 1

Ignase küla

Kastre vald

62109 Tartumaa

08.08.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Mercur KV OÜ (registrikood: 14132354) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEEP PARMAKSON	Vandeaudiitor	08.08.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 356 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)	73 237
Kokku	1 429 832
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 429 832
Kokku	1 429 832

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	872289	100.00%	Jah