

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Melon Ärikeskuse OÜ

registrikood: 10404483

tänava/talu nimi, Estonia pst 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

faks: +372 6181818

e-posti aadress: bkp@eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Turustuskulud	11
Lisa 5 Üldhalduskulud	11
Lisa 6 Muud äritulud	12
Lisa 7 Muud ärikulud	12
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 9 Raha	12
Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 12 Laenukohustused	14
Lisa 13 Kasutusrent	14
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 16 Osakapital	15
Lisa 17 Tulumaks	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Melon Ärikeskuse OÜ müügitulu moodustas 2012. aastal 554 339 (2011: 537 706) eurot, mis saadi ettevõtte tavapärasest äritegevusest (kinnisvaraobjekti haldamisest ja arendamisest).

Kinnistu sisehoovi täiendava ärihoone rajamist võimaldava detailplaneeringu eskiislahendus on kinnitamise etapis Tallinna Linnavalitsuse menetluses.

2013. a peaarõhk saab olema täiendav kulude optimeerimine. Eelarvesse ei ole planeeritud üüride indekseerimist, tegemist on väga konservatiivse lähenemisega. Jätkub töö detailplaneeringu koostamisega, mille kestvuseks võib hinnanguliselt kujuneda veel kaks aastat. Olulisi ümberehitusega investeeringuid planeeritud ei ole, tehakse jooksvat sanitaarremonti.

Ettevõtte tööd juhib üheliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid ei ole.

Finantsnäitajad:		
(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2012	2011
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,1	0,1
Omakapital varadest (omakapital/ varad kokku)	0,4	0,4
Omakapital võlakohustustest (omakapital/ (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	0,6	0,6
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/ müügitulu)	0,5	0,5
Varade tootlus (puhaskasum/ aasta keskmised koguvamad)	0,0	0,0
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud)/ aasta keskmised koguvamad)	0,1	0,1
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,1	0,0

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	554 339	537 706	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-64 999	-66 262	3
Brutokasum (-kahjum)	489 340	471 444	
Turustuskulud	-907	-2 896	4
Üldhalduskulud	-35 164	-37 295	5
Muud äritulud	4 680	76 181	6
Muud ärikulud	-10	-164	7
Ärikasum (kahjum)	457 939	507 270	
Finantstulud ja -kulud	-191 069	-215 830	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	266 870	291 440	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 870	291 440	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 506	26 161	9
Nõuded ja ettemaksed	34 531	20 644	10
Kokku käibevara	51 037	46 805	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 315 692	9 315 692	11
Kokku põhivara	9 315 692	9 315 692	
Kokku varad	9 366 729	9 362 497	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	296 748	292 437	12
Võlad ja ettemaksed	53 588	43 131	14
Kokku lühiajalised kohustused	350 336	335 568	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 359 248	5 637 468	12
Võlad ja ettemaksed	51 320	50 506	14
Kokku pikaajalised kohustused	5 410 568	5 687 974	
Kokku kohustused	5 760 904	6 023 542	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 752	5 752	16
Ülekurss	1 044 054	1 044 054	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 288 510	1 997 070	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 870	291 440	
Kokku omakapital	3 605 825	3 338 955	
Kokku kohustused ja omakapital	9 366 729	9 362 497	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	457 939	507 270	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-75 765	11
Kokku korrigeerimised	0	-75 765	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 887	19 188	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	760	-5 405	
Kokku rahavood äritegevusest	444 812	445 288	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-135 360	11
Laekunud intressid	43	76	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	43	-135 284	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	190 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-273 909	-288 103	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-3 210	
Makstud intressid	-180 601	-211 417	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-454 510	-312 730	
Kokku rahavood	-9 655	-2 726	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 161	28 887	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 655	-2 726	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 506	26 161	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	5 752	1 044 054	639	1 997 070	3 047 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	291 440	291 440
31.12.2011	5 752	1 044 054	639	2 288 510	3 338 955
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	266 870	266 870
31.12.2012	5 752	1 044 054	639	2 555 380	3 605 825

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Melon Ärikeskuse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglaselt väärtuses teatud kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil, ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglaselt väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteering õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulnevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõppemisest tekkinud kasum ja 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. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga eeslmiste perioodide jaotamata kasumis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 1 278 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 1 278 euro ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalet põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja eelneva kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastast on järgmised:

hooned ja rajatised	2-18%
masinad ja seadmed	8-20%
transpordivahendid	15-25%
muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20-40%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsipi).

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 lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis eraldi real käibeara koosseisus ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest kumb on väiksem, kajastatakse müügiootel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest alljärgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähdaeg. Vara, mis on müüdnud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähataja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusega õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 01. jaanuarist 2008.a on maksumääraks 21/79 netodividendidele. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükatud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 20.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuste müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuse, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Tulu muude kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsia- või osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	554 339	537 706
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	554 339	537 706
Kokku müügitulu	554 339	537 706
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent ja haldusteenused	554 339	537 706
Kokku müügitulu	554 339	537 706

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Hoonete remondi-, haldus-, hooldus- ja kommunaalkulud	48 399	54 640
Maamaks	14 446	8 667
Varakindlustus	2 154	2 955
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	64 999	66 262

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Vahendustasud	907	2 896
Kokku turustuskulud	907	2 896

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Büroo tegevuskulud	2 247	4 778
Juriidiline teenindus, konsultatsioonid	17 369	15 155
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindlus	1 200	2 284
Muud kulud	14 348	15 078
Kokku üldhalduskulud	35 164	37 295

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	75 765
Trahhid, viivised ja hüvitised	597	0
Saadud kindlustushüvitis	4 083	416
Kokku muud äritulud	4 680	76 181

Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahhid, viivised ja hüvitised	10	164
Kokku muud ärikulud	10	164

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	43	76
Intressikulud	-191 112	-215 906
Intressikulu laenudelt	-191 112	-215 828
Intressikulu kapitalirendilt	0	-78
Kokku finantstulud ja -kulud	-191 069	-215 830

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	16 506	26 161
Kokku raha	16 506	26 161

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	34 531	34 531	0	0
Ostjatelt laekumata arved	34 531	34 531	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 531	34 531	0	0
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	20 495	20 495	0	0
Ostjatelt laekumata arved	20 495	20 495	0	0
Ettemaksed	149	149	0	0
Muud makstud ettemaksed	149	149	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 644	20 644	0	0

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	9 104 567
Ostud ja parendused	135 360
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	75 765
31.12.2011	9 315 692
31.12.2012	9 315 692

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	554 339	537 706
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-64 999	-66 262

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	5 465 996	256 748	5 209 248	0	2% + 3 kuu EURIBOR	EUR	25.10.2016
Pikaajalised laenud kokku	5 465 996	256 748	5 209 248	0			
Muud laenukohustused							
Laen osanikelt	190 000	40 000	150 000	0	6%	EUR	2013-2015
Muud laenukohustused kokku	190 000	40 000	150 000	0			
Laenukohustused kokku	5 655 996	296 748	5 359 248	0			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	5 739 905	292 437	5 447 468	0	2% + 6 kuu EURIBOR	EUR	25.10.2016
Pikaajalised laenud kokku	5 739 905	292 437	5 447 468	0			
Muud laenukohustused							
Laen osanikelt	190 000	0	190 000	0	6	EUR	2013-2015
Muud laenukohustused kokku	190 000	0	190 000	0			
Laenukohustused kokku	5 929 905	292 437	5 637 468	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	9 315 692	9 315 692
Kokku	9 315 692	9 315 692

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule Estonia pst. 1/3 Tallinnas.

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	8 873	8 696

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	27 952	27 952	0	0	
Maksuvõlad	7 375	7 375	0	0	15
Muud võlad	18 261	18 261	0	0	
Intressivõlad	18 261	18 261	0	0	
Üüri tagatisrahad	51 320	0	51 320	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	104 908	53 588	51 320	0	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	26 638	26 638	0	0	
Maksuvõlad	6 027	6 027	0	0	15
Muud võlad	7 750	7 750	0	0	
Intressivõlad	7 750	7 750	0	0	
Saadud ettemaksed	2 716	2 716	0	0	
Muud saadud ettemaksed	2 716	2 716	0	0	
Üüri tagatisrahad	50 506	0	50 506	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	93 637	43 131	50 506	0	

Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 375	6 027
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 375	6 027

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	5 752	5 752
Osade arv (tk)	2	2
Melon Ärikeskuse OÜ osakapital koosneb kahekst võrdsest osast kumbki nimiväärtusega 2 876 eurot.		

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata puhaskasum seisuga 31.12.2012.a moodustas 2 555 380 eurot (31.12.2011: 2 288 510 eurot). Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel on krooni 536 630 eurot (31.12.2011: 480 587 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 2 018 750 eurot (31.12.2011: 1 807 923 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad dividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012.a.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	205 920	194 488

2012	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0
2011	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	190 000

Omanikelt saadud laenudelt arvestati intressi 2012. aastal 11 432 eurot (2011. aastal 4 488 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

Melon Ärikeskuse OÜ (registrikood: 10404483) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS LIND	Juhatuse liige	15.03.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Melon Ärikeskuse OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Melon Ärikeskuse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Melon Ärikeskuse OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeaudiitori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

15. märts 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Melon Ärikeskuse OÜ (registrikood: 10404483) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	15.03.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 288 510
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 870
Kokku	2 555 380
Jaotamine	
Kokku	2 555 380

Kasumit mitte jaotada

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	554339	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6181818
E-posti aadress	bkp@eften.ee