

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 07.12.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Merko Property

registrikood: 12202430

aadress: Järvevana tee 9g

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6805105

e-posti aadress: merko@merko.ee

audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

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 Üldhalduskulud	9
Lisa 3 Finantstulud ja -kulud	10
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Lisa 9 Majandustegevuse jätkuvus	12

Tegevusaruanne

OÜ Merko Property on valdusettevõtte, mis asutati 2011. aasta detsembris.

2012. aasta märtsis omandas OÜ Merko Property 100% UAB Balsiu mokyklos SPV aktsiatest. UAB Balsiu mokyklos SPV põhitegevus on kinnisvarahaldus.

2012. aasta puhaskahjum oli 144 954 eurot.

Töötajaid ettevõttes ei ole. Osaühingu juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	07.12.2011 - 31.12.2012	07.12.2011 - 07.12.2011	Lisa nr
Üldhalduskulud	-192	0	2
Ärikasum (kahjum)	-192	0	
Finantstulud ja -kulud	-144 762	0	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-144 954	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-144 954	0	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	07.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 395	2 500	
Kokku käibevara	2 395	2 500	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 562 326	0	4
Kokku põhivara	3 562 326	0	
Kokku varad	3 564 721	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 562 326	0	5
Võlad ja ettemaksed	144 849	0	6
Kokku lühiajalised kohustused	3 707 175	0	
Kokku kohustused	3 707 175	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-144 954	0	
Kokku omakapital	-142 454	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	3 564 721	2 500	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	07.12.2011 - 31.12.2012	07.12.2011 - 07.12.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-192	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	84	0	6
Laekunud intressid	3	0	3
Kokku rahavood äritegevusest	-105	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	2 500	
Kokku rahavood	-105	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-105	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 395	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
07.12.2011	0	0	0
Emiteeritud osakapital	2 500	0	2 500
07.12.2011	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-144 954	-144 954
31.12.2012	2 500	-144 954	-142 454

OÜ Merko Property osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 500 eurot. Osa kuulub AS-le Merko Ehitus.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Merko Property 2012. 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 meetodist, välja arvatud juhtudel, mis on kirjeldatud allpool toodud arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi (Eesti raamatupidamise seaduse skeem 2 kohaselt).

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on ennetähtaegselt rakendatud 01.01.2013 kehtima hakanud Raamatupidamise Toimkonna juhendeid.

OÜ Merko Property ei ole koostanud konsolideeritud majandusaasta aruannet, kuna tema emaettevõtte AS Merko Ehitus koostab konsolideeritud aastaaruande.

Raha

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

Rahavoogude aruande koostamisel kasutatakse kaudset meetodit.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse soetusmaksumuse meetodil vastavalt RTJ 11 p. 64, mis lubab nende emaettevõtete konsolideerimata aruannetes, kes kooskõlas raamatupidamise seaduse paragrahviga 29 ei pea konsolideeritud aruandeid koostama, kajastada tütarettevõtteid soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeeringu algselt tema soetusmaksumuses, milleks RTJ 11.p.88 toodud valikuvõimalust kasutades loetakse nii sõltumatute osapoolte vahel toimunud tehingu puhul kui ka ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul soetusmaksumus.

Soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstava tasu (s.o. omandamise eesmärgil üleantava vara, võetud kohustuse ja omandaja poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide) õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test ja juhul kui investeeringu kaetav väärtus jääb alla bilansilise maksumuse, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real finantstulud ja –kulud, v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitatava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud või tühistatud.

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. jaanuarist 2008.a. on maksumääraks 21/79 netodividendidelt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna ning bilansis kohustusena sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele 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.

Seotud osapooled

OÜ Merko Property aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh emaettevõtja teised tütreid ja omanikud);
- c) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d) eespool nimetatud isikute lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- e) ettevõtteid, millel on OÜ-ga Merko Property ühine juhtimise võtmepersonal.

Tulud

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Tulu kaupade, sh ka kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud (kinnisvara müügi puhul asjaõiguslepingu sõlmimise hetkel), tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Üldhalduskulud

(eurodes)

	07.12.2011 - 31.12.2012	07.12.2011 - 07.12.2011	Lisa nr
Audiitorteenused	108	0	
Raamatupidamisteenused	84	0	8
Kokku üldhalduskulud	192	0	

Lisa 3 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	07.12.2011 - 31.12.2012	07.12.2011 - 07.12.2011	Lisa nr
Intressitulud	3	0	
Intressitulu hoiustelt	3	0	
Intressikulud	-144 765	0	
Intressikulu laenudelt	-144 765	0	5,8
Kokku finantstulud ja -kulud	-144 762	0	

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	07.12.2011
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	3 562 326	0
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	3 562 326	0

30.03.2012 omandas OÜ Merko Property UAB-lt Merko Statyba 100% UAB Balsiu mokyklos SPV aktsiatest soetusmaksumusega 3 562 326 eurot.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Merko Ehitus AS	3 562 326	3 562 326			5,947	EUR	esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui 31.12.2018	8
Lühiajalised laenud kokku	3 562 326	3 562 326						
Laenukohustused kokku	3 562 326	3 562 326						

Laen on saadud AS-lt Merko Ehitus mitterahalise tehinguga seoses UAB Balsiu mokyklos SPV aktsiate soetamisega UAB-lt Merko Statyba. Laenult arvestati 2012. aastal intresse 144 765 eurot (lisa 8).

Lisa 6 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	84	84	0	0	8
Muud võlad	144 765	144 765	0	0	
Intressivõlad	144 765	144 765	0	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	144 849	144 849	0	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

OÜ Merko Property on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtte UAB Balsiu mokyklos SPV osad Nordea Bank Finland Plc kasuks. Antud pandiga on tagatud UAB Balsiu mokyklos SPV investeerimislaen summas 7081 tuhat eurot.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012
	Kohustused
Emaettevõtja	3 707 091
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	84

07.12.2011 - 31.12.2012	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	0	3 562 326
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	84	0

Kohustused emaettevõtjale koosnevad laenukohustusest 3 562 326 eurot ja intressivõlast 144 765 eurot (lisad 5 ja 6).

Juhatuse liikmetele töötasu ei maksta. Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei ole ette nähtud lahkumishüviti.

Lisa 9 Majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2012 oli ettevõtte omakapital negatiivne summas 142 454 eurot ja käibekapital negatiivne summas 3 704 780 eurot. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest.

03.06.2013 tegi ettevõtte ainuosanik AS Merko Ehitus otsuse moodustada osaühingule täiendav vabatahtlik reserv summas 3 562 326 eurot. Reservi sissemakse toimus 06.06.2013, peale mida on ettevõtte omakapital vastavuses äriseadustiku nõuetega.

Vabatahtlikku reservi tehtud sissemakse arvelt tagastas ettevõtte 06.06.2013 lühiajalise laenu AS-le Merko Ehitus. 2013. aastaks on planeeritud dividendide laekumine tüdarettevõttelt UAB Balsiu mokyklos SPV. Peale lühiajalise laenu tagastamist ja dividendide laekumist on ettevõtte käibekapital positiivne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2013

OÜ Merko Property (registrikood: 12202430) 07.12.2011 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE KUKIN	Juhatuse liige	19.06.2013
ANDRES TRINK	Juhatuse liige	19.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Merko Property osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Merko Property (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta (7. detsember 2011 kuni 31. detsember 2012) 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 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et ettevõtte käibekapital ja omakapital on seisuga 31. detsember 2012 negatiivsed. Juhtkond on raamatupidamise aastaaruande lisas 9 avalikustanud oma tegevusplaani käibekapitali puudujäägi katmiseks ja omakapitali vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetega. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Ago Vilu

Vandeaudiitor, litsents nr 325

Märten Padu

Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

20. juuni 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Merko Property (registrikood: 12202430) 07.12.2011 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	20.06.2013
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	20.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-144 954
Kokku	-144 954
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-144 954
Kokku	-144 954

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts MERKO EHITUS	11520257		2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805105
E-posti aadress	merko@merko.ee