

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** OÜ Meloni Majad

**registrikood:** 11949279

**tänavatalu nimi,** Pastelli 7

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihthumber:** 51011

**telefon:** +372 5029930

**e-posti aadress:** mati@savekate.ee, sven.jalakas@uusmaa.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Rahavoogude aruanne                     | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne            | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 8  |
| Lisa 2 Raha                             | 10 |
| Lisa 3 Varud                            | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 10 |
| Lisa 5 Laenukohustused                  | 10 |
| Lisa 6 Osakapital                       | 11 |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud        | 11 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                      | 11 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                 | 11 |

## Tegevusaruanne

Osühing Meloni Majad on 2010. aastal asutatud ning 100% eestimaisel kapitalil põhinev kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõte.

OÜ Meloni Majad tegevusalaks on kortermajade arendus müügiks.

Järgneval 2014. majandusaastal jätkab OÜ Meloni Majad elamuehitust.

Müügitulu 2013 aastal oli 767 eurot..

Juhatus koosneb kahest liikmest. Lahkumiskompensatsiooni juhatuse liikmetele ette nähtud ei ole.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013     | 31.12.2012     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 999            | 1 592          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 500            | 15             | 4       |
| Varud                                        | 277 233        | 274 883        | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>278 732</b> | <b>276 490</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>278 732</b> | <b>276 490</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 206 400        | 203 400        | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 250            | 250            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>206 650</b> | <b>203 650</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>206 650</b> | <b>203 650</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 684          | 2 684          | 6       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 70 156         | 71 711         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -758           | -1 555         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>72 082</b>  | <b>72 840</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>278 732</b> | <b>276 490</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013        | 2012          |
|---------------------------------------------|-------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 767         | 767           |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | 0           | -1 074        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 277      | -176          |
| Tööjõukulud                                 | 0           | -1 072        |
| Muud ärikulud                               | -248        | 0             |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>-758</b> | <b>-1 555</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-758</b> | <b>-1 555</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-758</b> | <b>-1 555</b> |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2013          | 2012          | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |               |               |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -758          | -1 555        |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -2 835        | -18           |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 0             | 106           |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-3 593</b> | <b>-1 467</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |               |               |         |
| Saadud laenud                                         | 3 000         | 2 743         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>3 000</b>  | <b>2 743</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-593</b>   | <b>1 276</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 1 592         | 316           | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-593</b>   | <b>1 276</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 999           | 1 592         | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                             | Kokku  |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |        |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 684                       | 71 711                      | 74 395 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             | -1 555                      | -1 555 |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 684                       | 70 156                      | 72 840 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             | -758                        | -758   |
| <b>31.12.2013</b>           | 2 684                       | 69 398                      | 72 082 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Meloni Majad 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Meloni Majad kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning ebatõenäoliselt laekuvad summad on kajastatud kuludes ja bilansist välja kantud.

### Varud

Varude mõiste hõlmab lisaks müügiks ostetud kaupadele, materjalidele, lõpetamata ja valmistoodangule ka selliseid objekte nagu müügiks hoitavad seadmed, kinnisvara ja teenused.

Varud on algselt võetud arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

### Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kindlaksmääramiseks kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 eurot, kajastatakse väheväärtusliku põhivarana ja kantakse vara kasutusele võtmise hetkel kuludesse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja



võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa kantakse kuludesse objekti kasuliku eluea jooksul. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärad aastas põhivara gruppidele:

- muu inventar 20-40%

## **Põhivara arvelevõtmise alampiir 639**

### **Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

### **Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kantakse reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

### **Seotud osapooled**

Isikud on omavahel seotud, kui neil on ühine majanduslik huvi või kui ühel isikul on teise üle valitsev mõju. Igal juhul käsitatakse seotud isikutena järgmisi isikuid:

- 1) abikaasad, elukaaslased või otse- või küljjoones sugulased;
- 2) ühte kontserni kuuluvad äriühingud äriseadustiku § 6 tähenduses;
- 3) juriidiline isik ja füüsiline isik, kellele kuulub vähemalt 10% selle juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või kasumi saamise õigusest;
- 4) isikule kuulub koos teiste temaga seotud isikutega kokku üle 50% juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidilise isiku kasumile;
- 5) juriidilised isikud, kelle aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või kasumi saamise õigusest üle 50% kuulub ühele ja samale isikule või seotud isikutele;
- 6) isikud, kellele kuulub üle 25% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või kasumi saamise õigusest;
- 7) juriidilised isikud, kelle juhatuse või juhatust asendava organi kõik liikmed on ühed ja samad isikud;
- 8) tööandja ja tema töötaja, töötaja abikaasa, elukaaslane või otsejoones sugulane;
- 9) isik on juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige (TMS § 9), juhtimis- või kontrollorgani liikme abikaasa või otsejoones sugulane.

Seotud isikute vahelise tehingu hinna (edaspidi siirdehind) erinevus omavahel mitteseotud isikute vaheliste sarnaste tehingute väärtusest (edaspidi tehingu turuväärtus) maksustatakse TMS § 14, 50 või 53 alusel, kui tegemist ei ole erisoodustusega (TMS § 48).

Eelmise lõike kohaldamisel käsitatakse seotud isikutena ka mitteresidenti ja tema Eestis asuvat püsivat tegevuskohta ning Eesti resident ja tema välisriigis asuvat püsivat tegevuskohta.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|            | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|------------|------------|------------|
| Kokku raha | 999        | 1 592      |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                    | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|--------------------|------------|------------|
| Lõpetamata toodang | 277 233    | 274 883    |
| Lai 39             | 277 233    | 274 883    |
| Kokku varud        | 277 233    | 274 883    |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                        | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------------------------------|------------|------------|
|                                        | Ettemaks   | Ettemaks   |
| Käibemaks                              | 500        | 15         |
| Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 500        | 15         |

## Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

|                           | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                           |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud       |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Omaniku laen              | 206 400    | 206 400                           |                     |             | 0            | eur         | 31.12.2014  |
| Lühiajalised laenud kokku | 206 400    | 206 400                           |                     |             |              |             |             |
| Laenukohustused kokku     | 206 400    | 206 400                           |                     |             |              |             |             |
|                           |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                           | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                           |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud       |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| OMANIKU LAEN              | 203 400    | 203 400                           |                     |             | 0            | €           | 31.12.2013  |
| Lühiajalised laenud kokku | 203 400    | 203 400                           |                     |             |              |             |             |
| Laenukohustused kokku     | 203 400    | 203 400                           |                     |             |              |             |             |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 684      | 2 684      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                 | 2013  | 2012 |
|---------------------------------|-------|------|
| Muud                            | 1 277 | 176  |
| Kokku mitmesugused tegevuskulud | 1 277 | 176  |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2013 | 2012  |
|------------------------------------------------|------|-------|
| Kokku tööjõukulud                              | 0    | 1 072 |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 0    | 1     |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                 | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|-----------------|------------|------------|
|                 | Kohustused | Kohustused |
| Emaettevõtja    | 138 600    | 135 600    |
| Sidusettevõtjad | 67 800     | 67 800     |

| 2013            | Saadud laenud |
|-----------------|---------------|
| Emaettevõtja    | 138 600       |
| Sidusettevõtjad | 67 800        |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2014

**OÜ Meloni Majad (registrikood: 11949279) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SVEN JALAKAS       | Juhatuse liige     | 08.05.2014           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 70 156        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -758          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>69 398</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük | 68101      | 767             | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi          | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                  | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|
| Osaühing Seitse<br>Teed | 10666970                                  | Västriku 2, Tartu<br>linn, Tartu<br>maakond, Eesti | 1790 EUR                     |
| PÕRANDAEKSPERT<br>OÜ    | 11007672                                  | Pastelli 7, Tartu<br>linn, Tartu<br>maakond, Eesti | 895 EUR                      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                   |
|-----------------|------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5029930           |
| E-posti aadress | mati@savekate.ee       |
| E-posti aadress | sven.jalakas@uusmaa.ee |