

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Merko Property

registrikood: 12202430

aadress: Järvevana tee 9g

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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 Muud finantstulud ja -kulud	9
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	10
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

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.

2013. aastal tegi ettevõtte ainuosanik otsuse suurendada osaühingu osakapitali rahalise sissemaksega summas 3 562 326 eurot, et viia ettevõtte omakapital vastavusse äriseadustiku nõuetega.

2013. aastal maksis UAB Balsiu mokyklos SPV OÜ-le Merko Property dividende summas 964 253 eurot.

2014. aastal kuulutas UAB Balsiu mokyklos SPV välja dividendid OÜ-le Merko Property summas 803 920 eurot.

2015. aastal kuulutas UAB Balsiu mokyklos SPV välja dividendid OÜ-le Merko Property summas 837 877 eurot.

2015. aastal maksis UAB Balsiu mokyklos SPV OÜ-le Merko Property dividende summas 1 641 797 eurot.

2015. aasta puhaskasum oli 836 613 eurot (2014. aasta puhaskasum 816 763 eurot).

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Üldhalduskulud	-1 264	-1 104	2
Ärikasum (kahjum)	-1 264	-1 104	
Muud finantstulud ja -kulud	837 877	817 867	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	836 613	816 763	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	836 613	816 763	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 325	15 593	
Nõuded ja ettemaksed	0	803 920	5
Kokku käibevara	14 325	819 513	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 562 326	3 562 326	4
Kokku põhivara	3 562 326	3 562 326	
Kokku varad	3 576 651	4 381 839	
Kohustused ja omakapital			
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Muud reservid	2 123 501	3 562 326	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	613 787	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	836 613	816 763	
Kokku omakapital	3 576 651	4 381 839	
Kokku kohustused ja omakapital	3 576 651	4 381 839	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 264	-1 104	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 264	-1 104	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	0	749 374	7
Laekunud intressid	0	27 751	7
Laekunud dividendid	1 641 797	0	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 641 797	777 125	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-202 976	-761 278	7
Muud laekumised finantseerimistegevusest	202 975	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 641 800	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 641 801	-761 278	
Kokku rahavood	-1 268	14 743	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 593	850	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 268	14 743	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 325	15 593	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 500	0	3 562 326	761 528	4 326 354
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	816 763	816 763
Makstud dividendid	0	0	0	-761 278	-761 278
Muutused reservides	0	250	0	-250	0
31.12.2014	2 500	250	3 562 326	816 763	4 381 839
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	836 613	836 613
Makstud dividendid	0	0	0	-202 976	-202 976
Muutused reservides	0	0	-1 438 825	0	-1 438 825
31.12.2015	2 500	250	2 123 501	1 450 400	3 576 651

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

Vastavalt ainuosaniku 03.03.2015 otsusele suurendati vabatahtlikku reservi 202 975 euro võrra. Vabatahtliku reservi suurendamiseks tegi emaettevõtja rahalise sissemakse summas 202 975 eurot.

Vastavalt ainuosaniku 29.04.2015 ja 04.09.2015 otsustele vähendati vabatahtlikku reservi kokku 1 641 800 euro võrra. Vabatahtliku reservi vähendamiseks tegi OÜ Merko Property rahalise väljamakse emaettevõtjale summas 1 641 800 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Merko Property 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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).

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.

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.

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.

Tulud

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 1. jaanuarist 2008.a. kuni 31. detsembrini 2014.a. oli maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Alates 1. jaanuarist 2015.a. on maksumääraks 20/80 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.

Lisa 2 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014
Muud	136	174
Audiitorteenused	720	720
Raamatupidamisteenused	408	210
Kokku üldhalduskulud	1 264	1 104

Lisa 3 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Dividenditulu tütarettevõtjatelt	837 877	803 920	7
Intressitulu antud laenudelt	0	13 941	7
Intressitulu pangakontolt	0	6	7
Kokku muud finantstulud ja -kulud	837 877	817 867	

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	3 562 326	3 562 326
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 562 326	3 562 326

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

Lisa 5 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Dividendinõuded	0	0	0	0	
UAB Balsiu mokyklos SPV	0	0	0	0	7
Kokku muud nõuded	0	0	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Dividendinõuded	803 920	803 920	0	0	
UAB Balsiu mokyklos SPV	803 920	803 920	0	0	7
Kokku muud nõuded	803 920	803 920	0	0	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 450 400	694 005
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	0	122 758
Kokku tingimuslikud kohustused	1 450 400	816 763

OÜ Merko Property on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtja UAB Balsiu mokyklos SPV osad Nordea Bank Finland Plc kasuks. Antud pandiga on tagatud UAB Balsiu mokyklos SPV investeerimislaenu summas 6 019 tuhat eurot.

Võimalike dividendide väljamaksmisel ei teki tulumaksukohustust, kuna dividendid on juba maksustatud tütarettevõtja asukohariigis.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 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 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Nõuded	Nõuded
Tütarettevõtjad	0	803 920

2015	Ostud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	408	0
2014	Ostud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	749 374
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	210	0

2014. aastal tagastas emaettevõtja kogu saadud laenu summas 749 374 eurot ja kogunenud laenuintressid summas 27 745 eurot.

Emaettevõtjale antud laenult arvestati 2014. aastal intresse 13 941 eurot (lisa 3).

2015. aastal maksti emaettevõtjale dividende 202 976 eurot (2014. aastal 761 278 eurot). Dividendide väljamaksmisel ei tekkinud tulumaksukohustust, kuna dividendid olid juba maksustatud tütarettevõtja asukohariigis.

2015. aastal saadi tütarettevõtjalt dividende 1 641 797 eurot (2014. aastal 0 eurot) (lisa 3 ja 5).

Nõuded tütarettevõtjale koosnevad 2014. aastal dividendinõudest 803 920 eurot (lisa 3 ja 5).

Rahaliste vahendite paindlikumaks ja efektiivsemaks juhtimiseks on ettevõtte liitunud AS Merko Ehitus kontsernikontoga. Kuni 11.09.2014 maksti kontsernikonto liikmetele kontojäägilt intressi 0,1% aasta arvestuses. OÜ Merko Property intressitulu kontsernikontolt oli 2015. aastal 0 eurot (2014. aastal 6 euro) (lisa 3). Vastavalt kontsernilepingule vastutavad panga ees olevate kohustuste osas kontsernikontoga liitunud Grupi ettevõtted solidaarselt.

Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole aruandeaastal alla hinnatud.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2016

OÜ Merko Property (registrikood: 12202430) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE KUKIN	Juhatuse liige	17.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Merko Property osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Merko Property (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 esitluslaadi 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 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ago Vilu

Vandeaudiitor, litsents nr 325

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

17. märts 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Merko Property (registrikood: 12202430) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	17.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	613 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	836 613
Kokku	1 450 400
Jaotamine	
Dividendideks	1 450 400
Kokku	1 450 400

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	613 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	836 613
Kokku	1 450 400
Jaotamine	
Dividendideks	1 450 400
Kokku	1 450 400

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