

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2016**

**ärinimi:** Merkaver OÜ

**registrikood: 11095156**

**tänava/talu nimi, Kalevi tn 32-3**

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10413

**telefon:** +372 5072982, +372 5082725

**e-posti aadress:** rihotal@hotmail.com

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud         | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised                  | 9  |
| Lisa 5 Müügitulu                        | 9  |
| Lisa 6 Tööjõukulud                      | 10 |
| Lisa 7 Intressikulud                    | 10 |
| Lisa 8 Intressitulud                    | 10 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                 | 10 |
| Aruande allkirjad                       | 12 |

## Tegevusaruanne

OÜ Merkaver osanikud on 65% osalusega emafirma ja 35% osalusega sidusettevõtja.

Aruandeaasta põhitegevuseks oli kinnisvara väljarentimine, eesmärgiga laekunud rendituludest tasuda pangalaen ja haldamiskulud. Likviidsuse tagamiseks on osanikelt saadud finantsvahendeid.

Edaspidiseks põhitegevus jätkub, endiselt on rahavoo optimaalseks juhtimiseks vajalik koostööhaldis suhe rentnikega.

OÜ Merkaver on koostanud väikeettevõtja kategooriasse kuuluva majandusaasta aruande.

Peamised finantssuhtarvud %-s on alljärgnevad:

|                                                            |                      |                     |
|------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Ärirentaablus(ärikasum/müügitulu)                          | 56,7 (2016.a.)       | 57,5 (2015.a.)      |
| Maksevõime üldine tase (käibevara/lühiajalised kohustused) | 21,4 (31.12.2016.a.) | 7,6 (31.12.2015.a.) |

Juhatuse liige

R.Talumaa

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016     | 31.12.2015     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 8 177          | 9 297          | 1       |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>21 291</b>  | <b>721</b>     |         |
| Nõuded ostjate vastu                         | 1 173          | 721            |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu                | 20 118         | 0              | 1,9     |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>29 468</b>  | <b>10 018</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 149 307        | 156 068        | 1,3     |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>149 307</b> | <b>156 068</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>178 775</b> | <b>166 086</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 134 816        | 129 949        | 1,4,9   |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>2 336</b>   | <b>2 270</b>   | 1       |
| Võlad tarnijatele                            | 476            | 410            |         |
| Maksuvõlad                                   | 367            | 367            | 2       |
| Muud saadud ettemaksed                       | 1 493          | 1 493          |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>137 152</b> | <b>132 219</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>137 152</b> | <b>132 219</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 31 055         | 23 473         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 7 756          | 7 582          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>41 623</b>  | <b>33 867</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>178 775</b> | <b>166 086</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2016          | 2015          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 22 079        | 21 904        | 1,5     |
| Muud äritulud                               | 206           | 1 303         | 1       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 019        | -1 260        | 1       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -6 761        | -6 761        | 1,3     |
| Muud ärikulud                               | -1            | -2 599        | 1       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>12 504</b> | <b>12 587</b> |         |
| Intressitulud                               | 119           | 0             | 1,8     |
| Intressikulud                               | -4 867        | -5 005        | 1,7     |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>7 756</b>  | <b>7 582</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>7 756</b>  | <b>7 582</b>  |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Merkaver raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt perioodi kohta 01.01.2016 kuni 31.12.2016.

Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Informatsiooni esitusviisi muutus, kuna seoses Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2013/34EL alusel tehtud raamatupidamise seaduse muudatuste alusel kuulub OÜ Merkaver väikeettevõtja kategooriasse. Majandusaasta aruanne on koostatud väikeettevõtjale ettenähtud nõuete kohaselt.

#### Raha

Rahana kajastatakse arvelduskonto jääke ja muutusi, sularahaga ei arveldata.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded:

Nõuetena on kajastatud lühiajaline laen(lisad 8,9) ja tasumata arved üürnikelt. Ebatõepärased ja lootusetud nõuded puuduvad.

Võlad ja ettemaksed:

Võlgadena on kajastatud üüri tagatissumma, võlad teenuste eest ja maksuvõlad(lisa 2).

#### Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumuse meetodil kajastatava kinnisvarainvesteeringu kulumi arvestusmääraks on 3%. (Lisa 3)

#### Finantskohustised

Finantskohustustena on arvel lühiajalised käibelaenud. (Lisad 4,7,9)

#### Tulud

Müügituludes kajastuvad üüritulud lineaarsel meetodil. (Lisa 5)

Muudes ärituludes on kompromisslepingu põhised laekumised.

#### Kulud

"Kaupade- ja teenuste" kulukirjel olid kajastatud kommunaalkulud, mis on kasumiaruandest müügituludega saldeerimise tulemusel välja kantud. Aruandeaastal oli tasaarveldatav summa 4 417 eurot (2015.a. 4 392 eurot).

Mitmesugustes tegevuskuludes kajastuvad põhiliselt remondi-, väikevara-, pangateenuste-, maamaksu- ja kindlustuse kulud.

Muudesse ärikuludesse on kantud kasutuskõlbmatud varud, viivisintressid koos nendelt arvestatud tulumaksuga.

"Finantstulud ja -kulud" kirjel on kajastatud laenuintressid ja pangakontolt intressitulu.

(Lisad 7,8,9)

#### Maksustamine

Maksud kajastatakse tekkepõhiselt.

(Lisa 2)

#### Seotud osapooled

OÜ-s Merkaver loetakse seotud osapoolteks:

a) emaettevõtte

b) sidusettevõtte

c) juhatuse liikmed, nende pereliikmed ja ettevõtted, mille üle eelpool toodud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

(Lisad 4,7,8,9)

## Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2016 |            | 31.12.2015 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     |            | 367        |            | 367        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 0          |            | 0          |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> |            | <b>367</b> |            | <b>367</b> |

(Lisad 1,2)

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |         |
|------------------------|----------|---------|
|                        | Ehitised | Kokku   |
| <b>31.12.2014</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 225 371  | 225 371 |
| Akumuleeritud kulum    | -62 542  | -62 542 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 162 829  | 162 829 |
|                        |          |         |
| Amortisatsioonikulu    | -6 761   | -6 761  |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2015</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 225 371  | 225 371 |
| Akumuleeritud kulum    | -69 303  | -69 303 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 156 068  | 156 068 |
|                        |          |         |
| Amortisatsioonikulu    | -6 761   | -6 761  |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2016</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 225 371  | 225 371 |
| Akumuleeritud kulum    | -76 064  | -76 064 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 149 307  | 149 307 |

|                                                 | 2016   | 2015   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 22 079 | 21 904 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -2 639 | -4 392 |

(Lisa 1)

Otsesed haldamiskulud moodustuvad kommunaalkuludest ja -teenustest.



## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Muud laenud                      | 134 816    | 134 816                          |                     |             | 5%           | EUR         | 31.12.2017  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 134 816    | 134 816                          |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 134 816    | 134 816                          |                     |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pangalaen                        |            | 0                                |                     |             |              |             |             |
| Muud laenud                      | 129 949    | 129 949                          |                     |             | 5%           | EUR         | 31.12.2016  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 129 949    | 129 949                          |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 129 949    | 129 949                          |                     |             |              |             |             |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|              | 31.12.2016 | 31.12.2015     |
|--------------|------------|----------------|
| Ehitised     | 0          | 156 068        |
| <b>Kokku</b> | <b>0</b>   | <b>156 068</b> |

(Lisad 1,7,9)

Aruandeaastal arvestati käibelaenu intresse summas 4867 eurot (eelmisel perioodil 4867 eurot).

## Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2016          | 2015          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |         |
| Eesti                                       | 22 079        | 21 904        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>22 079</b> | <b>21 904</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>22 079</b> | <b>21 904</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |         |
| Üüritulu                                    | 22 079        | 21 904        |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>22 079</b> | <b>21 904</b> | 1       |

## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2016         | 2015         | Lisa nr |
|----------------------------|--------------|--------------|---------|
| Intressikulu laenudelt     | 4 867        | 5 005        | 1,4,9   |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>4 867</b> | <b>5 005</b> |         |

## Lisa 8 Intressitulud

(eurodes)

|                                    | 2016       | 2015     | Lisa nr  |
|------------------------------------|------------|----------|----------|
| Intressitulu laenudelt             | 118        | 0        | 9        |
| Intressitulu panga arvelduskontolt | 1          | 0        |          |
| <b>Kokku intressitulud</b>         | <b>119</b> | <b>0</b> | <b>1</b> |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Observa OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti      |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2016 |            | 31.12.2015 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                     |            | 92 362     | 89 015     |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  |            | 42 454     | 40 934     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 20 188     |            |            |

| 2015                                                                                                                             | Antud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |              |             |             |
| juhatuse liige                                                                                                                   | 20 000       | 3%           | EUR         | 31.12.2017  |

|                                                                                          |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja<br/>muud olulised soodustused</b> |             |             |
|                                                                                          | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
| Soodustused puuduvad                                                                     |             |             |

(Lisad 1,4,7,8)

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.07.2017

**Merkaver OÜ (registrikood: 11095156) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RIHO TALUMAA       | Juhatuse liige     | 12.07.2017           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 31 055        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 7 756         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>38 811</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 22079           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht             | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| OÜ JUKSAM      | 10839620                            | Tallinn, Harju maakond, Eesti | 14000 EEK (Lihtomand)     |
| OÜ Observa     | 10790718                            | Tallinn, Harju maakond, Eesti | 26000 EEK (Lihtomand)     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                |
|-----------------|---------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5082725        |
| Mobiiltelefon   | +372 5072982        |
| E-posti aadress | rihotal@hotmail.com |