

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 09.12.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Merirahu Residence OÜ

registrikood: 14166448

tänavanimi, maja ja korteri number: Tartu mnt 25-33, Novira Plaza

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 6120180

e-posti aadress: novira@novira.ee

veebilehe aadress: www.novira.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 7 Osakapital	8
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 9 Tööjõukulud	9
Lisa 10 Muud ärikulud	9
Lisa 11 Intressikulud	9
Lisa 12 Seotud osapooled	10
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Merirahu Residence OÜ asutati 09.12.2016a. Tallinnas, äriregistri kood 14166448. Osahingu peamine tegevusala on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte kogu tegevus on keskendunud kinnisvara arendamisele ja valminud korterimandite ja kruntide müügile asukohaga Merekajlu tn 1-8, Tallinnas.

	2017
Käibevara	28 574
Varad	2 593 182
Lühiajalised kohustused	14 166
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,02
Omakapital	- 130 430

Suhtarvude valemid:

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/lühiajalised kohustused

2017. aastal ettevõttes palgalisi või lepingulisi töötajaid ei olnud ning juhatusele tasu ei makstud.

Koostaja

Aleksei Nikolajenko / Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	09.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 376	0	
Nõuded ja ettemaksed	19 198	0	2
Kokku käibevarad	28 574	0	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 564 608	0	4
Kokku põhivarad	2 564 608	0	
Kokku varad	2 593 182	0	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 166	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	14 166	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 600 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	109 446	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 709 446	0	
Kokku kohustised	2 723 612	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-132 930	0	
Kokku omakapital	-130 430	0	
Kokku kohustised ja omakapital	2 593 182	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	09.12.2016 - 31.12.2017	09.12.2016 - 09.12.2016	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-36 602	0	8
Muud ärikulud	-3 548	0	10
Ärikasum (kahjum)	-40 150	0	
Intressikulud	-92 780	0	11,12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-132 930	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-132 930	0	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Tegemist on väikeettevõtte lühendatud majandusaasta aruandega.

OÜ Merirahu Residence kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte esimene majandusaasta hõlmab perioodi 09.12.2016-31.12.2017.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglasest väärtusest kajastatavad mittemonetaarsed

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil, õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasest väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Õiglase väärtuse määramine tugineb reaalsel bilansipäeval eksisteerinud kinnisvaraturul. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepinguid, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene

bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil.

Finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega –vara ei saa tekkida.

Dividendide tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. OÜ Merirahu Residence käsitleb seotud osapooltena:

- * emaettevõtja (ning emaettevõtja omanikud);
- * teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (emaettevõtja ülejäänud tütar-ettevõtted);
- * tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale;
- * eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 198	19 198	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 198	19 198	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017
	Ettemaks
Käibemaks	19 198
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 198

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Merirahu Residence OÜ hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	2 564 608
31.12.2017	2 564 608

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	2 600 000	0	2 600 000	0	8-12%	EUR	2020	12
Pikaajalised laenud kokku	2 600 000	0	2 600 000	0				
Laenukohustised kokku	2 600 000		2 600 000					

Saadud laenud summas 2 600 000 eurot on tagatud hüpoteegiga, tagatise bilansiline väärtus on 2 564 608 eurot (Lisa 4).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	11 232	11 232	0
Muud võlad	83 917	2 934	80 983
Intressivõlad	83 917	2 934	80 983
Broneerimistasu ja VÕL ettemaksud	28 463	0	28 463
Kokku võlad ja ettemaksed	123 612	14 166	109 446

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	09.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	1

Ettevõtte asutati osakapitali sisse maksmata, osakapital tasuti 12.12.2016a. 2017. aastal osade arv muutus, seoses omanike struktuuri muutmisega.

Seisuga 31.12.2017a. on ettevõtte omakapital negatiivne (Lisa 13).

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	09.12.2016 - 31.12.2017	09.12.2016 - 09.12.2016
Mitmesugused bürookulud	955	0
Maaklertasu	5 841	0
Reklaamikulud	2 140	0
Riigilõivud	8 793	0
Kindlustus	650	0
Alltöövõtutööd	18 223	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	36 602	0

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole.

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	09.12.2016 - 31.12.2017	09.12.2016 - 09.12.2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	162	0
Reklaamimaks	3 386	0
Kokku muud ärikulud	3 548	0

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	09.12.2016 - 31.12.2017	09.12.2016 - 09.12.2016
Intressikulu laenudelt	92 780	0
Kokku intressikulud	92 780	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Novira Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Novira Holding AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017
	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 253 536
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 427 447

09.12.2016 - 31.12.2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Pikaajalised laenud	1 221 250	8-12%	EUR	2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Pikaajalised laenud	1 378 750	8%	EUR	2020

Ostud ja müügid

	09.12.2016 - 31.12.2017
	Ostud
Emaettevõtja	61 550
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 319 702

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei ole arvestatud ning lahkumishüvitisi ei ole määratud.

Tehingud seotud osapooltega:

* Kohustused summas 2 683 917 eurot (Lisa 5,6,11), nende hulgas: Laenud summas 2 600 000 eurot (Lisa 5); Intressid 83 917 eurot (Lisa 6,11).

* Saadud laenud summas 2 600 000 eurot (Lisa 5).

* Ostud summas 2 381 252 eurot, sh. kinnisvarainvesteeringu soetamine (kinnistu) 2 300 000 eurot (Lisa 4), tasud juhtimisteenuste eest, maaklertasud ja muud ostud.

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2017 on ettevõtte omakapital negatiivne. Juhatus kinnitab, et ettevõtte tegevus on jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditoride huve. Seoses arendustegevusega puudub projektil tulu ning sellest tulenevalt on Ettevõtte tegevustulem esimestel aastatel negatiivne, kuid Juhatus

finantsprognooside kohaselt taastab Ettevõtte omakapitali nõuded vastavalt Äriseadustiku nõuetele 2018. või hiljemalt 2019. aastal. Tegemist on normaalse majandustegevusega seotud olukorraga, kulutused arendustegevuse jaoks kaetakse omanike laenude arvelt. Kinnisvarainvesteeringu ümberhindamine toimub vastavalt eeldatavate kruntide müügihindade ning turuolukorra muutudes

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2018

Merirahu Residence OÜ (registrikood: 14166448) 09.12.2016 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARLE MÖLDER	Juhatuse liige	25.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Merirahu Residence OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva Merirahu Residence OÜ (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta (9. detsember 2016 kuni 31. detsember 2017) kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab lühendatud 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2017 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et seisuga 31. detsember 2017 on ettevõtte omakapital väiksem kui äriseadustikus kehtestatud miinimum. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani ettevõtte tegevuse jätkuvuse tagamiseks raamatupidamise aastaaruande lisas 13. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Verner Uiho
Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

25. mai 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Merirahu Residence OÜ (registrikood: 14166448) 09.12.2016 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	25.05.2018
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	25.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-132 930
Kokku	-132 930
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-132 930
Kokku	-132 930

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-132 930
Kokku	-132 930
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-132 930
Kokku	-132 930

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6120180
E-posti aadress	novira@novira.ee
Veebilehe aadress	www.novira.ee