

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Merivälja Realestate OÜ

registrikood: 12938591

tänavatalu nimi, Peterburi tee 2f
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 6030700

e-posti aadress: merike@ulemistearimaja.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Osakapital	9
Lisa 4 Müügitulu	9
Lisa 5 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Merivälja Realestate OÜ asutati 2015 aastal konkreetse projekti elluviimiseks, 2017.aasta lõpus soetati selleks otstarbeks kinnistu Tallinnas. 2018.aastal saadi kinnistu osalisest üürimisest tulu 7100 eurot ja aruandeperiood lõppes 6997 eurose kasumiga. Juhatuse liikmele aruandeaastal tasu ei makstud ning talle ei ole ette nähtud hüvitisi ja kompensatsioone.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 425	3 823	
Nõuded ja ettemaksed	0	304 806	
Kokku käibevarad	4 425	308 629	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 524 111	1 524 111	2
Kokku põhivarad	1 524 111	1 524 111	
Kokku varad	1 528 536	1 832 740	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	240	1 441	
Kokku lühiajalised kohustised	240	1 441	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 520 000	1 830 000	
Kokku pikaajalised kohustised	1 520 000	1 830 000	
Kokku kohustised	1 520 240	1 831 441	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 201	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 997	-1 201	
Kokku omakapital	8 296	1 299	
Kokku kohustised ja omakapital	1 528 536	1 832 740	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	7 100	0	4
Brutokasum (-kahjum)	7 100	0	
Üldhalduskulud	-103	0	
Ärikasum (kahjum)	6 997	0	
Intressikulud	0	-1 201	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 997	-1 201	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 997	-1 201	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 997	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	304 806	-304 806	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 201	240	
Kokku rahavood äritegevusest	310 602	-304 566	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 524 111	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-1 524 111	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 830 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-310 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-310 000	1 830 000	
Kokku rahavood	602	1 323	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 823	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	602	1 323	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 425	3 823	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-1 201	-1 201
31.12.2017	2 500	-1 201	1 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	6 997	6 997
31.12.2018	2 500	5 796	8 296

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Merivälja Realestate OÜ 2018 majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Merivälja Realestate OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

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 võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel on kasutusel soetusmaksumuse meetod. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogselt materiaalse põhivaraga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Alates 01.01.2015 on tulumaksumäär 20/80, regulaarselt makstavate dividendide puhul kehtib teatud tingimustel tulumaksu soodusmäär 14/86.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
Ostud ja parendused	1 524 111	1 524 111
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 524 111	1 524 111
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 524 111	1 524 111
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 524 111	1 524 111
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 524 111	1 524 111

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 100	0

Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	7 100	0	2
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 100	0	
Kokku müügitulu	7 100	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulud	7 100	0	
Kokku müügitulu	7 100	0	

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tallinna Lihatoöstus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 520 000	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	1 831 441

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Tallinna Lihatoöstus OÜ	0	-310 000	2%	31.12.2020

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Tallinna Lihatoöstus OÜ	1 830 000	0	2%	31.12.2020

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	1 201	0

Kuni 31.12.2017 oli Merivälja Realestate OÜ emaettevõtja AS Direct Consulting, 2018.aasta jaanuaris müüs kontserni emaettevõtja AS Direct Consulting Merivälja Realestate OÜ osa Tallinna Lihatoöstus OÜ-le.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2019

Merivälja Realestate OÜ (registrikood: 12938591) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU KÕUHKNA	Juhatuse liige	29.03.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 201
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 997
Kokku	5 796

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7100	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing Tallinna Lihatööstus	10844325	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6030700
E-posti aadress	merike@ulemistearimaja.ee