

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Merko Property

registrikood: 12202430

aadress: Järvevana tee 9g

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6805105

e-posti aadress: merko@merko.ee

audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Muud finantstulud ja -kulud	7
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

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.

2017. aasta detsembris tegi OÜ Merko Property täiendava sissemakse UAB Balsiu mokyklos aktsiakapitali summas 1 505 920 eurot omandades 52 000 uut aktsiat.

2019. aastal UAB Balsiu mokyklos SPV kuulutas välja ja maksis dividendid OÜ-le Merko Property summas 1 004 670 eurot (2018. aastal 853 934 eurot).

2019. aasta puhaskasum oli 1 002 537 eurot (2018. aasta puhaskasum 853 157 eurot).

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Üldhalduskulud	-2 133	-777	
Ärikasum (kahjum)	-2 133	-777	
Muud finantstulud ja -kulud	1 004 670	853 934	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 002 537	853 157	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 002 537	853 157	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 620	10 433	
Kokku käibevarad	4 620	10 433	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 068 246	5 068 246	3
Kokku põhivarad	5 068 246	5 068 246	
Kokku varad	5 072 866	5 078 679	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Eraldised	558	0	
Kokku lühiajalised kohustised	558	0	
Kokku kohustised	558	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Muud reservid	4 067 021	4 127 021	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0	95 751	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 002 537	853 157	
Kokku omakapital	5 072 308	5 078 679	
Kokku kohustised ja omakapital	5 072 866	5 078 679	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Merko Property (edaspidi "ettevõtte") 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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, summad on ümardatud täiseuroni.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja kategoorias.

Varad ja kohustised on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustistena on näidatud kohustised, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustised 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.

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. Igale 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real finantstulud ja -kulud, v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitatava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud või tühistatud.

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

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

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 ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiilete 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 tütre 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 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Dividenditulu tütar-ettevõtjalt	1 004 670	853 934	5
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 004 670	853 934	

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tütar-ettevõtjate aktsiad ja osad	5 068 246	5 068 246
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 068 246	5 068 246

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

Vastavalt 21.12.2017 otsusele suurendati UAB Balsiu mokyklos SPV aktsiakapitali 52 000 aktsia võrra. OÜ Merko Property tegi 22.12.2017 sisse makse UAB Balsiu mokyklos SPV aktsiakapitali summas 1 505 920 eurot.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 002 537	948 908
Kokku tingimuslikud kohustised	1 002 537	948 908

OÜ Merko Property on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtja UAB Balsiu mokyklos SPV osad OP Corporate Bank PLC kasuks. Antud pandiga on tagatud UAB Balsiu mokyklos SPV investeerimislaen summas 7 142 tuhat eurot.

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

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised:

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 5 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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	294	257

2019. aastal maksti emaettevõtjale dividende 948 908 eurot (2018. aastal 853 934 eurot). Dividendide väljamaksmisel ei tekkinud tulumaksukohustust, kuna dividendid olid juba maksustatud tütarettevõtja asukohariigis.

2019. aastal saadi tütarettevõtjalt dividende 1 004 670 eurot (2018. aastal 853 934 eurot) (lisa 2).

Vastavalt ainuosaniku 30.04.2019 otsustele vähendati 2019. aastal vabatahtlikku reservi 60 000 euro võrra. Vabatahtliku reservi vähendamiseks tegi OÜ Merko Property rahalise väljamakse emaettevõtjale summas 60 000 eurot.

Rahaliste vahendite paindlikumaks ja efektiivsemaks juhtimiseks on ettevõtte liitunud AS Merko Ehitus kontsernikontoga. Vastavalt kontsernilepingule vastutavad panga ees olevate kohustiste osas kontsernikontoga liitunud Grupi ettevõtted solidaarselt.

Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole aruandeaastal alla hinnatud.

Juhatuse liikmetele töötasu ei maksta. Juhatuse liikmete lepingute ennetähtaegse lõpetamisega ei kaasne ettevõttele kohustisi.

Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (SARS-CoV-2) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb viirusest tingitud haiguspuhangut (COVID-19) bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea ettevõtte otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2020

OÜ Merko Property (registrikood: 12202430) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT ROOSIMÄGI	Juhatuse liige	18.03.2020
ANDRES TRINK	Juhatuse liige	18.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Merko Property osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Merko Property (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga 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 olulistest 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 olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2019 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

18. märts 2020
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Merko Property (registrikood: 12202430) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	18.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 002 537
Kokku	1 002 537
Jaotamine	
Dividendideks	1 002 537
Kokku	1 002 537

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 002 537
Kokku	1 002 537
Jaotamine	
Dividendideks	1 002 537
Kokku	1 002 537

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts MERKO EHITUS	11520257		2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805105
E-posti aadress	merko@merko.ee