

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Melon Ärikeskuse OÜ

registrikood: 10404483

tänavanimi, maja number: Estonia pst 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 6310000

e-posti aadress: info@go.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Melon Ärikeskuse OÜ müügitulu moodustas 2019. aastal 650 414 (2018: 597 877) eurot, mis saadi ettevõtte tavapärasest äritegevusest (kinnisvaraobjekti üürimisest ja muudest tuludest).

Ettevõtte tööd juhib üheliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid ei ole.

Finantsnäitajad:		
(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2019	2018
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustised)	0,32	0,20
Omakapital varadest (omakapital/ varad kokku)	0,57	0,54
Omakapital võlakohustustitest (omakapital/ (lühiajalised laenukohustised + pikaajalised laenukohustised))	1,32	1,20
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/ müügitulu)	0,41	0,44
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud)/ aasta keskmised koguvamad)	0,07	0,07
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,05	0,06

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	80 787	686	
Nõuded ja ettemaksed	34 736	47 938	2
Kokku käibevarad	115 523	48 624	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 721 469	8 715 692	4
Kokku põhivarad	8 721 469	8 715 692	
Kokku varad	8 836 992	8 764 316	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	331 574	207 864	5
Võlad ja ettemaksed	33 050	34 711	6
Kokku lühiajalised kohustised	364 624	242 575	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 422 287	3 741 236	5
Võlad ja ettemaksed	51 859	47 399	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 474 146	3 788 635	
Kokku kohustised	3 838 770	4 031 210	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 752	5 752	8
Ülekurss	1 044 054	1 044 054	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 682 661	3 426 212	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	265 116	256 449	
Kokku omakapital	4 998 222	4 733 106	
Kokku kohustised ja omakapital	8 836 992	8 764 316	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	650 414	597 877	9
Muud äritulud	1 498	2 090	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-262 953	-231 259	10
Mitmesugused tegevuskulud	-6 433	-1 350	
Muud ärikulud	-225	-4	
Ärikasum (kahjum)	382 301	367 354	
Intressitulud	2	1	
Intressikulud	-117 187	-103 114	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-7 792	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	265 116	256 449	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	265 116	256 449	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Melon Ärikeskuse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid). Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse standard, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr. 1.

Melon Ärikeskuse OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil, ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Ettevõtte on hinnanud kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses ning hindamisel on kasutatud väliseid eksperte.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõppemisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest alljärgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi maksed perioodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustistelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõttel pole tingimusest õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu teenuste müügist

Teenuste müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Tulu muude kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

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 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Alates 2018. 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 kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju* all olevad ettevõtted.
2. Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)

* Kontrolli või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	34 101	34 101	
Ostjatelt laekumata arved	34 101	34 101	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100	3
Ettemaksed	535	535	
Tulevaste perioodide kulud	535	535	
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 736	34 736	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	47 370	47 370	
Ostjatelt laekumata arved	47 370	47 370	
Ettemaksed	568	568	
Tulevaste perioodide kulud	535	535	
Muud makstud ettemaksed	33	33	
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 938	47 938	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		6 687		5 129
Ettemaksukonto jääk	100		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100	6 687	0	5 129

Vt. lisa 2 ja 6

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	8 715 692
Muud muutused	5 777
31.12.2019	8 721 469

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	459 022	414 557
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-262 953	-231 259

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud ettevõttevälise sõltumatu eksperdi hinnangut.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen finantsasutustelt	3 635 741	213 454	3 422 287		2,75% + 3 kuu EURIBOR	EUR	25.10.2021	
Laen osanikult	118 120	118 120	0		12%	EUR	31.12.2020	12
Pikaajalised laenud kokku	3 753 861	331 574	3 422 287					
Laenukohustised kokku	3 753 861	331 574	3 422 287					
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen finantsasutustelt	3 843 605	207 864	3 635 741		2,75% + 3 kuu EURIBOR	EUR	25.10.2021	
Laen osanikult	105 495	0	105 495		12%	EUR	31.12.2020	12
Pikaajalised laenud kokku	3 949 100	207 864	3 741 236					
Laenukohustised kokku	3 949 100	207 864	3 741 236					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	8 721 469	8 715 692
Kokku	8 721 469	8 715 692

Melon Ärikeskuse OÜ saadud laenude tagatiseks on seatud esimese järjekoha hüpoteek summas 5 847 916 eurot ja teise järjekoha hüpoteek summas 2 588 422 eurot, hüpoteegi ese on kinnistu Tallinnas Estonia pst. 1/3.

Ühes laenulepingus on sätestatud eritingimused laenuteeninduse kattekordaja (DSCR)ja laenusaaaja netovara ja koguvara suhte kohta.

Laenulepingu tingimuste rikkumise puhul võib pank rakendada leppetrahvi kuni 1,5% laenusummast.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	24 676	24 676	0
Maksuvõlad	6 687	6 687	0
Muud võlad	78	78	0
Intressivõlad	78	78	0
Saadud ettemaksed	1 609	1 609	0
Muud saadud ettemaksed	1 609	1 609	0
Üüri tagatisrahad	51 859	0	51 859
Kokku võlad ja ettemaksed	84 909	33 050	51 859

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	26 942	26 942	0
Maksuvõlad	5 129	5 129	0
Muud võlad	2 640	2 640	0
Intressivõlad	2 640	2 640	0
Üüri tagatisrahad	47 399	0	47 399
Kokku võlad ja ettemaksed	82 110	34 711	47 399

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

Ettevõtte jaotamata puhaskasum seisuga 31.12.2019.a moodustas 3 947 777 eurot (31.12.2018: 3 682 661 eurot). Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel on 789 555 eurot (31.12.2018: 736 532 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 3 158 222 eurot (31.12.2018: 2 946 129 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad dividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit.

Lisa 8 Osakapital (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	5 752	5 752
Osade arv (tk)	1	1
Melon Ärikeskuse OÜ osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 5 752 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	650 414	597 877
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	650 414	597 877
Kokku müügitulu	650 414	597 877
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara renditulu	459 022	414 557
Ostetud teenuste müük	175 473	168 269
Muud	15 919	15 051
Kokku müügitulu	650 414	597 877

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	130 317	124 139
Maamaks	14 445	14 445
Kinnisvarahalduse kulud	107 167	91 637
Muud	11 024	1 038
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	262 953	231 259

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2019. aastal nagu ka 2018. aastal ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Norber Grupp
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	118 198	105 530
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 605	5 186

Laenud

2019	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Omanikega seotud ettevõtte	2 605	6%	EUR

2018	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Omanikega seotud ettevõtte	12 082	6%	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 767	25 257

Kohustused emaettevõtja ees sisaldavad laenukohustusi summas 118 120 eurot (2018: 105 495 eurot), intressikohustust summas 78

eurot (2018: 35 eurot).

Kohustused omanikega seotud ettevõtjate ees sisaldavad äritegevusest tulenevaid kohustusi 2 605 eurot (2018: 5 186 eurot).

Intressikulu emaeetevõtte vastu moodustas 12 668 eurot (2018: 11 303 eurot).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei arvestatud aruandeaastal tasu ega antud muid olulisi soodustusi, 2018. ja 2019. aastal seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid alla ei hinnatud. Juhtkonnale ei ole lepingus sätestatud lahkumishüvitiisi.

Vaata lisa 5.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. alguses ilmnenu koroonaviiruse COVID-19 viirusepuhang on nüüdseks levinud üle kogu maailma, põhjustades häireid ettevõtluses ning majandustegevuses. Koroonaviiruse puhangut loetakse mittekorrigeerivaks sündmuseks pärast aruandekuupäeva.

Kuna olukord on ebakindel ning kiirelt muutuv, ei pea juhatus võimalikuks raamatupidamise aastaaruande koostamisel anda kvantitatiivset hinnangut haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõtte järgmise perioodi finantsnäitajatele.

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2019 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 249 tuhande euro võrra.

Melon Ärikeskuse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Ettevõtte juhatus on hinnanud olukorda ning peab ettevõtte tegevust jätkuvaks ning käibekapitali piisavaks jooksvate kohustuste täitmiseks. Aruande koostamise ajaks on laenulepingu tingimused muudetud ning laenu tähtaega pikendatud selliselt, et aruande koostamise ajal ei ületa lühiajalised kohustused käibevara.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.10.2020

Melon Ärikeskuse OÜ (registrikood: 10404483) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARCEL VICHMANN	Juhatuse liige	29.10.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Melon Ärikeskuse OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Melon Ärikeskuse OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara 249 tuhande euro võrra seisuga 31. detsember 2019. Ettevõtte omanike ja juhtkonna kava tegevuste kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 14. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Heidi Renzer

Vandeauditori number 469

Arvestus Finants Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 243

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

29.10.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Melon Ärikeskuse OÜ (registrikood: 10404483) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI RENZER	Vandeaudiitor	29.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 682 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	265 116
Kokku	3 947 777
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 947 777
Kokku	3 947 777

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	459022	70.57%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	191392	29.43%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6310000
E-posti aadress	marcel@go.ee