

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing MELLEKS

registrikood: 10016634

tänava/talu nimi, Priisle tee 4/1-21
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13914

telefon: +372 5015459

e-posti aadress: oumelleks@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Intressitulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Melleks põhitegevuseks on ruumide rentimine. Samuti tegeleb OÜ Melleks kinnisvarainvesteeringuga, oli soetatud maatükk Tallinna lähedal, käib ettevalmistus detailplaneeringuks ja müügiks.

Osaühingu Melleks tegevusplaanides on areneda edasi kinnisvaraalse ja finantsinvesteeringute osas.

OÜ Melleks 2016 aastal soetas ärihoone aadressil Rohuneeme 2, Viimsi vallas. 2017.aastal tegi renoveerimistööd ning andis äriruumid üürile.

Peamised finantsnäitajad

	2020	2019	2018
Müügitulu	80 260	77 208	69 814
Puhas kasum	-3455	7 896	5 284
Puhas rentaablus	-	10,23	7,57%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,84	1,71	1,02
ROA (%)	-	0,80%	0,50%
ROE (%)	-	1,04%	0,70%

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = (puhaskasum/müügitulu) x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = (puhaskasum/varad) x 100

ROE (%) = (puhaskasum/omakapital) x 100

Järgmise aasta plaaniks loeme arendus käesoleval turul.

Aruande lõpetamise kuupäev on 27.06.2021

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	49 333	61 219
Nõuded ja ettemaksed	69 838	42 233
Varud	60	0
Kokku käibevarad	119 231	103 452
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	33 850	33 850
Kinnisvarainvesteeringud	812 781	826 929
Materiaalsed põhivarad	19 126	19 789
Kokku põhivarad	865 757	880 568
Kokku varad	984 988	984 020
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	64 908	60 484
Kokku lühiajalised kohustised	64 908	60 484
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	164 055	164 055
Kokku pikaajalised kohustised	164 055	164 055
Kokku kohustised	228 963	224 539
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	756 664	748 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 455	7 896
Kokku omakapital	756 025	759 481
Kokku kohustised ja omakapital	984 988	984 020

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	80 260	77 208
Muud äritulud	0	1 413
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 535	-7 839
Mitmesugused tegevuskulud	-36 368	-24 797
Tööjõukulud	-18 669	-19 281
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 811	-15 169
Muud ärikulud	-1	-133
Ärikasum (kahjum)	-124	11 402
Intressitulud	0	1 336
Intressikulud	-3 336	-4 842
Muud finantstulud ja -kulud	5	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 455	7 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 455	7 896

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Melleks raamatupidamise aastaaruanne 2020. aasta eest on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruades lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kulum 50 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 511 eurodest ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 511 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 511**Rendid**

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse rentniku bilansis miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Nagu muude varade rendid, liigitatakse ka maa ja ehitiste rendid kapitalirentideks ja kasutusrentideks. Maad ja ehitisi vaadeldakse rentide klassifitseerimisel eraldi osadena. Juhul kui maa kasuliku eluiga on piiramatult, klassifitseeritakse maad puudutav osa rendist kasutusrendiks, välja arvatud juhul, kui vastavalt rendilepingule toimub maa omandiõiguse üleminek rentnikule.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	174	703
Arvelduskonto	49 159	60 516
Kokku raha	49 333	61 219

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	390	0	1 141
Üksikisiku tulumaks	0	34	0	213
Sotsiaalmaks	0	385	0	356
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	25
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	27 770	0	27 770
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		28 579		29 505

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	149 170	713 047	862 217
Akumuleeritud kulum	0	-21 141	-21 141
Jääkmaksumus	149 170	691 906	841 076
Amortisatsioonikulu	0	-14 147	-14 147
31.12.2019			
Soetusmaksumus	149 170	713 047	862 217
Akumuleeritud kulum	0	-35 288	-35 288
Jääkmaksumus	149 170	677 759	826 929
Amortisatsioonikulu	0	-14 148	-14 148
31.12.2020			
Soetusmaksumus	149 170	713 047	862 217
Akumuleeritud kulum	0	-49 436	-49 436
Jääkmaksumus	149 170	663 611	812 781

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	63 904	61 937

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	2 618	48 112	50 730	26 402	77 132
Akumuleeritud kulum	-2 618	-29 433	-32 051	-24 271	-56 322
Jääkmaksumus	0	18 679	18 679	2 131	20 810
Amortisatsioonikulu	0	0	0	-1 021	-1 021
31.12.2019					
Soetusmaksumus	0	18 679	18 679	2 131	20 810
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-1 021	-1 021
Jääkmaksumus	0	18 679	18 679	1 110	19 789
Ostud ja parendused	0	0		2 019	2 019
Muud ostud ja parendused	0	0		2 019	2 019
Amortisatsioonikulu	0	0		-2 682	-2 682
31.12.2020					
Soetusmaksumus	0	18 679	18 679	4 150	22 829
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-3 703	-3 703
Jääkmaksumus	0	18 679	18 679	447	19 126

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ettevõtte laen	164 055		164 055		2%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	164 055		164 055				
Laenukohustised kokku	164 055		164 055				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ettevõtte laen	164 055		164 055		2%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	164 055		164 055				
Laenukohustised kokku	164 055		164 055				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 588	14 588
Võlad töövõtjatele	2 217	2 217
Maksuvõlad	28 579	28 579
Muud võlad	14 854	14 854
Intressivõlad	13 694	13 694
Muud viitvõlad	1 160	1 160
Saadud ettemaksed	4 670	4 670
Muud saadud ettemaksed	4 670	4 670
Kokku võlad ja ettemaksed	64 908	64 908

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 690	13 690
Võlad töövõtjatele	2 333	2 333
Maksuvõlad	29 505	29 505
Muud võlad	10 876	10 876
Intressivõlad	10 359	10 359
Muud viitvõlad	517	517
Saadud ettemaksed	4 080	4 080
Muud saadud ettemaksed	4 080	4 080
Kokku võlad ja ettemaksed	60 484	60 484

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	80 260	77 208
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	80 260	77 208
Kokku müügitulu	80 260	77 208
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rentimine, maksustav	80 260	77 208
Kokku müügitulu	80 260	77 208

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	14 016	14 485
Sotsiaalmaksud	4 653	4 796
Kokku tööjõukulud	18 669	19 281
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-3 336	-4 842
Kokku intressikulud	-3 336	-4 842

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	0	1 336
Kokku intressitulud	0	1 336

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 777 494	0	174 414

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen juriid.isikult	0	111 000	2%	EUR	2022

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	14 016	14 484

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2021

Osaühing MELLEKS (registrikood: 10016634) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHHAIL FAINŠTEIN	Juhatuse liige	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	756 664
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 455
Kokku	753 209

Jaotamata kasum jääb jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	80260	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Valeri Puškin	36101230317		832 EUR (Lihtomand)
Mihhail Fainštein	36005300243		896 EUR (Lihtomand)
Aleksander Raikov	35708270287		832 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5015459
E-posti aadress	oumelleks@hotmail.ee