

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Merirahu Residence OÜ

registrikood: 14166448

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

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 Varud	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Muud ärikulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

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 korteriomandite ja kruntide müügile asukohaga Merekalju tn 1-8, Tallinnas. Arendusega alustatud 2019.a alguses. Planeeritud on 48 korterit, ca 5 130 m² müüdavat pinda. Esimese etapi ehitus on lõpetatud 2020.aastal ja kõikide korterite müük on planeeritud 2021.a lõpuni.

Tallinna Haabersti kinnisvara turg on kasvu faasis. Võrreldes eelmise aastaga tehingute arv on võrreldav ning hinnad kasvasid ca 2% võrra. Tänu mitmele aktiivsele uusarendusele Haaberstis, nõudlust rahuldatakse. Võrreldes 2017. aasta lõpuga, suurenes müümata korterite realiseerimise kiirus 11 kuust peaaegu 18 kuuni, mis on kõige suurem Tallinnas. Vaatamata suurele pakkumiste kasvule prognoositakse kõikide korterite müük 2021. aasta lõpuks.

	2020	2019
Müügitulu	4 130 254	0
Käibevara	3 779 419	6 432 712
Varad	5 479 419	8 132 712
Lühiajalised kohustused	625 269	8 269 971
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,04	0,78
Omakapital	2 500	-137 259

Suhtarvude valemid:

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/lühiajalised kohustused

2020. aastal ettevõttes palgalisi või lepingulisi töötajaid ei olnud ning juhatusele tasu ei makstud.

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte juhtkond kinnitab et viiruse levik ei ole ettevõtte tegevusele ja finantstulemustele olulist mõju avaldanud.

Koostaja

Arle Mölder / Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	176 106	129 971	
Nõuded ja ettemaksed	9 063	79 545	
Varud	3 594 250	6 223 196	2
Kokku käibevarad	3 779 419	6 432 712	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 700 000	1 700 000	4
Kokku põhivarad	1 700 000	1 700 000	
Kokku varad	5 479 419	8 132 712	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	7 203 600	5
Võlad ja ettemaksed	625 269	1 066 371	6
Kokku lühiajalised kohustised	625 269	8 269 971	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 205 649	0	5,12
Võlad ja ettemaksed	646 001	0	6,12
Kokku pikaajalised kohustised	4 851 650	0	
Kokku kohustised	5 476 919	8 269 971	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Muud reservid	1 469 498	0	5,12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-139 759	20 519	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 329 739	-160 278	
Kokku omakapital	2 500	-137 259	
Kokku kohustised ja omakapital	5 479 419	8 132 712	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	4 130 254	0	8
Muud äritulud	8 250	6	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 661 866	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-351 068	-145 873	11
Muud ärikulud	-455 309	-14 411	
Ärikasum (kahjum)	-1 329 739	-160 278	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 329 739	-160 278	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 329 739	-160 278	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena vastavalt RTJ 15 § 59 nõuetele.

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 õiglasel väärtusel 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 õiglasel väärtuses, 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.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud varude viimiseks edasimüümise seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulud eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdud kauba kulu määramisel müüdud osa proportsionaalsest suurusest kogu müügi mahust suhestuna arendusprojekti kogukuludesse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

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 õiglasel 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 rendilepingud, 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 kuuluvas 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 edasiliikkunud 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 ärioludele otsustele. OÜ Merirahu Residence käsitleb seotud osapooltena:

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

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Valmistoodang	3 594 250	0
Müügiks ostetud kaubad	0	6 223 196
Pooleliolev ehitus	0	6 223 196
Kokku varud	3 594 250	6 223 196

2019. aastal ei ole varusid alla hinnatud, 2020.aastal varusid olid allahinnatud ning kajastatud neto realiseerimisväärtuses, varud on tagatiseks saadud laenudele (vt. Lisa 4,5). Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele summas 391 117 eurot on kajastatud aruandeperioodi ärikuluna (vt. Lisa 11).

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	67 942	79 318
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	67 942	79 318

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 juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Täiendav informatsioon on toodud Lisas 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	0
Ümberliigitamised	1 700 000
31.12.2019	1 700 000
31.12.2020	1 700 000

Merirahu Residence OÜ omab 31.12.2020 seisuga kinnisvarainvesteeringuna eluhoonet aadressil Merekalju 1,2,3,4, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus seisuga 31.12.2020 baseerub ettevõtte juhtkonna hinnangul, mis on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kinnisvara hindamismudelid põhinevad hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatuse pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab; välise eksperdi hinnangut ei ole kasutanud.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	1 334 502	0	1 334 502	0	8-12%	EUR	2022
Pangalaen COOP pangast	2 871 147	0	2 871 147	0	5,95%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	4 205 649	0	4 205 649	0			
Laenukohustised kokku	4 205 649	0	4 205 649	0			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	7 203 600	7 203 600			8-12%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	7 203 600	7 203 600					
Laenukohustised kokku	7 203 600	7 203 600	0	0			

Saadud laenud summas 4 205 649 eurot on tagatud hüpoteegiga, tagatise bilansiline väärtus on 5 294 250 eurot (Lisad 2,4). 2020. aastal saadud pangalaen summas 5 000 000 eurot intressimääraga 5,95%, laen on tagatud hüpoteegiga.

Laenukohustused omanikele nominaalväärtus seisuga 31.12.2020 on summas 2 804 000 eurot. Seisuga 31.12.2020 omanikud suunanud laenukoost summas 1 469 498 eurot muudesse reservidesse (Lisa 7).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	28 527	28 527	0	
Maksuvõlad	67 942	67 942	0	3
Muud võlad	646 001	0	646 001	
Intressivõlad	646 001	0	646 001	
Saadud ettemaksed	524 800	524 800	0	
Tulevaste perioodide tulud	524 800	524 800	0	
Üüri tagatised	4 000	4 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 271 270	625 269	646 001	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	182 930	182 930	0	
Muud võlad	508 346	508 346	0	
Intressivõlad	508 346	508 346	0	
Saadud ettemaksed	375 095	375 095	0	
Tulevaste perioodide tulud	360 095	360 095	0	
Muud saadud ettemaksed	15 000	15 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 066 371	1 066 371	0	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	8	8

2020. aastal on moodustatud vabatahtlik reserv summas 1 469 498 eurot (Lisa 5).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 130 254	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 130 254	0
Kokku müügitulu	4 130 254	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müüdud korterid	4 120 383	0
Üüritulu	9 871	0
Kokku müügitulu	4 130 254	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müüdud korterite soetusmaksumus	4 661 866	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 661 866	0

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Olulised käibevara allahindlused	391 117	0
Lepingutasud	58 588	0
Reklaamimaks	5 435	13 940
Muud	169	471
Kokku muud ärikulud	455 309	14 411

2020. aastal oluliste käibevara allahindluste all kajastatud on varude allahindlus, täiendav informatsioon on toodud Lisas 2.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 147 915	7 559 876
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	158 673

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad					
Pikaajaline laen	280 700	0	12%	EUR	2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad					
Pikaajaline laen	223 300	0	4-5%	EUR	2023

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad					
Lühiajaline laen	4 390 000	100 000	12%	EUR	2020
Lühiajaline laen	153 600	0	10%	EUR	2020

Merirahu Residence OÜ ei konsolideerita, tal puudub konsolideeriv emaettevõtte ning ühelgi osanikul ei ole kontrolli.

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

Tehingud seotud osapooltega:

* Kohustused summas 2 147 915 eurot, 2019a. 7 718 552 (Lisa 5,6), nende hulgas: Laenud summas 1 334 502 eurot (Lisa 5); Intressid 646 002 eurot (Lisa 6) ja muud nõuded summas 167 411 eurot.

Laenukohustused omanikele nominaalväärtus seisuga 31.12.2020 on summas 2 804 000 eurot. Seisuga 31.12.2020 omanikud suunanud laenu nõudest summas 1 469 498 eurot muudesse reservidesse (Lisa 5).

* Saadud laenud summas 504 000 eurot (Lisa 5).

* Ostud summas 138 052 eurot (juhtimisteenused ja ostetud ehitusmaterjalid).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2021

Merirahu Residence OÜ (registrikood: 14166448) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NIKOLAY KRYZHANOVSKIY	Juhatuse liige	02.07.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Merirahu Residence OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Merirahu Residence OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamus avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Etikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA kodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA kodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandepädeva auditi aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandepädeva auditi kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja auditi aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma auditi aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad auditi aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Verner Uibo

Vandepädeva auditi, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

5. juuli 2021

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Merirahu Residence OÜ (registrikood: 14166448) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	05.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-139 759
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 329 739
Kokku	-1 469 498
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 469 498
Kokku	-1 469 498

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-139 759
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 329 739
Kokku	-1 469 498
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 469 498
Kokku	-1 469 498

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	4130254	100.00%	Jah

Sidevahendid

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