

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing MELLEKS

registrikood: 10016634

tänavatalu 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 Seotud osapooled	11
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 kinnisvaraalas ja finantsinvesteeringute osas.

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

Peamised finantsnäitajad

	2021	2020	2019	2018
Müügitulu	67 975	80 260	77 208	69 814
Puhas kasum	2593	-3455	7 896	5 284
Puhas rentaablus	3,81	-	10,23	7,57%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,89	1,84	1,71	1,02
ROA (%)	0,27%	-	0,80%	0,50%
ROE (%)	0,34%	-	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 25.06.2022

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	30 613	49 333
Nõuded ja ettemaksed	70 878	69 838
Varud	70	60
Kokku käibevarad	101 561	119 231
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	33 850	33 850
Kinnisvarainvesteeringud	798 633	812 781
Materiaalsed põhivarad	19 654	19 126
Kokku põhivarad	852 137	865 757
Kokku varad	953 698	984 988
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	53 725	64 908
Kokku lühiajalised kohustised	53 725	64 908
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	141 354	164 055
Kokku pikaajalised kohustised	141 354	164 055
Kokku kohustised	195 079	228 963
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	753 210	756 664
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 593	-3 455
Kokku omakapital	758 619	756 025
Kokku kohustised ja omakapital	953 698	984 988

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	67 975	80 260
Muud äritulud	332	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 218	-10 535
Mitmesugused tegevuskulud	-24 107	-36 368
Tööjõukulud	-13 735	-18 669
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 744	-14 811
Muud ärikulud	-1	-1
Ärikasum (kahjum)	5 502	-124
Intressikulud	-2 912	-3 336
Muud finantstulud ja -kulud	3	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 593	-3 455
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 593	-3 455

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Melleks raamatupidamise aastaaruanne 2021. 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 põhivaral 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 vara 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	1	174
Arvelduskonto	30 612	49 159
Kokku raha	30 613	49 333

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	330	510	0	390
Üksikisiku tulumaks	0	132	0	34
Sotsiaalmaks	0	385	0	385
Töötuskindlustusmaksed	0	14	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	27 770	0	27 770
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	330	28 811		28 579

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-14 148	-14 148
31.12.2021			
Soetusmaksumus	149 170	713 047	862 217
Akumuleeritud kulum	0	-63 584	-63 584
Jääkmaksumus	149 170	649 463	798 633

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	53 952	63 904

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	1 124		1 124	0	1 124
Muud ostud ja parendused	1 124		1 124	0	1 124
Amortisatsioonikulu	-149		-149	-447	-596
31.12.2021					
Soetusmaksumus	1 124	18 679	19 803	4 150	23 953
Akumuleeritud kulum	-149	0	-149	-4 150	-4 299
Jääkmaksumus	975	18 679	19 654	0	19 654

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ettevõtte laen	141 354		141 354		2%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	141 354		141 354				
Laenukohustised kokku	141 354		141 354				

	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				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 971	14 971
Võlad töövõtjatele	1 268	1 268
Maksuvõlad	28 811	28 811
Muud võlad	4 375	4 375
Intressivõlad	3 748	3 748
Muud viitvõlad	627	627
Saadud ettemaksed	4 300	4 300
Muud saadud ettemaksed	4 300	4 300
Kokku võlad ja ettemaksed	53 725	53 725

	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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	67 975	80 260
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	67 975	80 260
Kokku müügitulu	67 975	80 260
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rentimine, maksustav	67 975	80 260
Kokku müügitulu	67 975	80 260

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	9 993	14 016
Sotsiaalmaksud	3 741	4 653
Kokku tööjõukulud	13 734	18 669
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	3

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-2 912	-3 336
Kokku intressikulud	-2 912	-3 336

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 748	13 694
Kokku võlad ja ettemaksed	3 748	13 694

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	141 354	164 055
Kokku laenukohustised	141 354	164 055

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	164 054	0	0	164 054	3 336
Kokku laenukohustised	164 054	0	0	164 054	3 336

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	164 054	0	22 700	141 354	2 912
Kokku laenukohustised	164 054	0	22 700	141 354	2 912

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	1 308	14 016

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2022

Osaühing MELLEKS (registrikood: 10016634) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHHAIL FAINŠTEIN	Juhatuse liige	26.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	753 210
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 593
Kokku	755 803

Jaotamata kasum jääb jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	67975	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