

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Merivälja Realestate OÜ

registrikood: 12938591

tänavatalu nimi, Peterburi tee 2f
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 6030700

e-posti aadress: merike@ulemistearimaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Merivälja Realestate OÜ asutati 2015 aastal konkreetse projekti elluviimiseks, 2017.aasta lõpus soetati selleks otstarbeks kinnistu Tallinnas.

Kinnisvara arendusprojekti asukohaga Merivälja tee 33, Tallinn äriplaan on muutunud, ehitatav hoone antakse üürile ühe üürilepingu alusel. Taotlemisel on uus ehitusluba äri-ja meditsiini hoonele.

Aruandeperioodi müügitulud puudusid ja aruandeperiood lõppes 158 743 eurose kahjumiga, mis on põhiliselt tingitud sellest, et laenukulutusi ei kapitaliseerita.

Omanikud on arvestanud, et 2022.aastal saadakse omakapital ÄS vastavusse.

Juhatuse liikmele aruandeaastal tasu ei makstud ning talle ei ole ette nähtud hüvitisi ja kompensatsioone.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 635	29 044	
Nõuded ja ettemaksed	277	0	
Kokku käibevarad	25 912	29 044	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 124 153	1 981 730	2
Kokku põhivarad	2 124 153	1 981 730	
Kokku varad	2 150 065	2 010 774	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	227 602	97 568	4
Kokku lühiajalised kohustised	227 602	97 568	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 253 300	2 085 300	3
Kokku pikaajalised kohustised	2 253 300	2 085 300	
Kokku kohustised	2 480 902	2 182 868	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-174 594	1 377	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 743	-175 971	
Kokku omakapital	-330 837	-172 094	
Kokku kohustised ja omakapital	2 150 065	2 010 774	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	0	3 189	6
Brutokasum (-kahjum)	0	3 189	
Üldhalduskulud	-15 133	-30 621	
Muud äritulud	0	20 660	
Ärikasum (kahjum)	-15 133	-6 772	
Intressitulud	2	1	
Intressikulud	-143 612	-169 200	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-158 743	-175 971	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 743	-175 971	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-15 133	-6 772	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-277	183	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	0	-528	
Laekunud intressid	2	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-15 408	-7 117	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-142 423	-452 619	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-142 423	-452 619	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	168 000	2 085 300	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-1 526 500	
Makstud intressid	-13 578	-71 631	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	154 422	487 169	
Kokku rahavood	-3 409	27 433	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29 044	1 611	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 409	27 433	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 635	29 044	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	1 377	3 877
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-175 971	-175 971
31.12.2020	2 500	-174 594	-172 094
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-158 743	-158 743
31.12.2021	2 500	-333 337	-330 837

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Merivälja Realestate OÜ 2021 majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Rahandusministeeriumi poolt vastu võetud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Merivälja Realestate OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

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 võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel on kasutusel soetusmaksumuse meetod. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogselt materiaalse põhivaraga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Alates 01.01.2015 on tulumaksumäär 20/80, regulaarselt makstavate dividendide puhul kehtib teatud tingimustel tulumaksu soodusmäär 14/86.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 524 111	5 000	1 529 111
Jääkmaksumus	1 524 111	5 000	1 529 111
Ostud ja parendused	0	452 619	452 619
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 524 111	457 619	1 981 730
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 524 111	457 619	1 981 730
Ostud ja parendused		142 423	142 423
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 524 111	600 042	2 124 153
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	1 524 111	600 042	2 124 153

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	3 189

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	2 253 300	0	2 253 300	0	6%	03.03.2023	7
Pikaajalised laenud kokku	2 253 300	0	2 253 300	0			
Laenukohustised kokku	2 253 300	0	2 253 300	0			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	2 085 300	0	2 085 300	0	6%	03.03.2023	7
Pikaajalised laenud kokku	2 085 300	0	2 085 300	0			
Laenukohustised kokku	2 085 300	0	2 085 300	0			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	227 602	227 602	
Intressivõlad	227 602	227 602	7
Kokku võlad ja ettemaksed	227 602	227 602	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	97 568	97 568	
Intressivõlad	97 568	97 568	7
Kokku võlad ja ettemaksed	97 568	97 568	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	3 189
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	3 189
Kokku müügitulu	0	3 189
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	0	3 189
Kokku müügitulu	0	3 189

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Ülemiste Ärimaja OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	227 601	97 568	4
Kokku võlad ja ettemaksed	227 601	97 568	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 253 300	2 085 300	3
Kokku laenukohustised	2 253 300	2 085 300	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	2 085 300	0	2 085 300	97 568	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 526 500	0	-1 526 500	0	65 970	
Kokku laenukohustised	1 526 500	2 085 300	-1 526 500	2 085 300	163 538	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 085 300	168 000	0	2 253 300	130 034	3
Kokku laenukohustised	2 085 300	168 000	0	2 253 300	130 034	

06.03.2020 müüs Tallinna Lihatoöstus OÜ oma 100% osaluse Merivälja Realestate OÜ-s Ülemiste Ärimaja OÜ-le.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2022

Merivälja Realestate OÜ (registrikood: 12938591) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU KÕUHKNA	Juhatuse liige	18.04.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-174 594
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 743
Kokku	-333 337

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Ülemiste Ärimaja	10716254	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6030700
E-posti aadress	merike@ulemistearamaja.ee