

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing MELLEKS

registrikood: 10016634

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13914

telefon: +372 55626648

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	8
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

	2022	2021	2020	2019	2018
Müügitulu	83 991	67 975	80 260	77 208	69 814
Puhas kasum	58560	2593	-3455	7 896	5 284
Puhas rentaablus	69,72	3,81	-	10,23	7,57%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,51	1,89	1,84	1,71	1,02
ROA (%)	5,95%	0,27%	-	0,80%	0,50%
ROE (%)	7,17%	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 15.06.2022

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	73 556	30 613
Nõuded ja ettemaksed	72 722	70 878
Varud	65	70
Kokku käibevarad	146 343	101 561
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	33 850	33 850
Kinnisvarainvesteeringud	784 487	798 633
Materiaalsed põhivarad	19 203	19 654
Kokku põhivarad	837 540	852 137
Kokku varad	983 883	953 698
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	58 350	53 725
Kokku lühiajalised kohustised	58 350	53 725
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	108 355	141 354
Kokku pikaajalised kohustised	108 355	141 354
Kokku kohustised	166 705	195 079
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	755 802	753 210
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 560	2 593
Kokku omakapital	817 178	758 619
Kokku kohustised ja omakapital	983 883	953 698

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	83 991	67 975
Muud äritulud	58 300	332
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 259	-10 218
Mitmesugused tegevuskulud	-29 084	-24 107
Tööjõukulud	-23 484	-13 735
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 597	-14 744
Muud ärikulud	-1	-1
Ärikasum (kahjum)	60 866	5 502
Intressikulud	-2 309	-2 912
Muud finantstulud ja -kulud	3	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	58 560	2 593
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 560	2 593

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Melleks raamatupidamise aastaaruanne 2022. 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 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 piiramatu, 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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 arvestatud dividendidelt. Alates 01.01.2019 rakendub teatud tingimustel dividendide väljamaksmisel tulumaksu soodusmäär 14/86 arvestatud dividendidelt. Soodusmäära kohaldamisel peetakse füüsilisele isikule dividendi väljamaksmisel kinni täiendavalt 7% tulumaksu füüsilise isiku tasandil. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Omanikke
- Teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid
- Juhtkonda
- Eespool loetletud isikute ja nende valtseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	1	1
Arvelduskonto	73 555	30 612
Kokku raha	73 556	30 613

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	111	845	330	510
Üksikisiku tulumaks	0	55	0	132
Sotsiaalmaks	0	432	0	385
Töötuskindlustusmaksed	0	44	0	14
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	27 770	0	27 770
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	111	29 146	330	28 811

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-14 146	-14 146
31.12.2022			
Soetusmaksumus	149 170	713 047	862 217
Akumuleeritud kulum	0	-77 730	-77 730
Jääkmaksumus	149 170	635 317	784 487

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	56 084	53 952

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-451	0	-451	0	-451
31.12.2022					
Soetusmaksumus	1 124	18 679	19 803	4 150	23 953
Akumuleeritud kulum	-600	0	-600	-4 150	-4 750
Jääkmaksumus	524	18 679	19 203	0	19 203

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ettevõtte laen	108 355		108 355		2%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	108 355		108 355				
Laenukohustised kokku	108 355		108 355				

	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				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 548	16 548
Võlad töövõtjatele	3 015	3 015
Maksuvõlad	29 146	29 146
Muud võlad	4 922	4 922
Intressivõlad	3 357	3 357
Muud viitvõlad	1 565	1 565
Saadud ettemaksed	4 719	4 719
Muud saadud ettemaksed	4 719	4 719
Kokku võlad ja ettemaksed	58 350	58 350

	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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	83 991	67 975
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	83 991	67 975
Kokku müügitulu	83 991	67 975
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rentimine, maksustav	83 991	67 975
Kokku müügitulu	83 991	67 975

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	17 571	9 993
Sotsiaalmaksud	5 913	3 741
Kokku tööjõukulud	23 484	13 734
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-2 309	-2 912
Kokku intressikulud	-2 309	-2 912

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 357	3 748
Kokku võlad ja ettemaksed	3 357	3 748

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	108 355	141 354
Kokku laenukohustised	108 355	141 354

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	141 354	0	33 000	108 355	2 309
Kokku laenukohustised	141 354	0	33 000	108 355	2 309

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	4 233	1 308

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2023

Osaühing MELLEKS (registrikood: 10016634) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHHAIL FAINŠTEIN	Juhatuse liige	22.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	755 802
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 560
Kokku	814 362

Jaotamata kasum jääb jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	83991	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 55626648
E-posti aadress	oumelleks@hotmail.ee