

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

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 ehitatav hoone on saanud ehitusloa äri-ja meditsioonihoone ehitamiseks. Aruandeperioodi müügitulud puudusid ja aruandeperiood lõppes 200 555 eurose kahjumiga.

Seisuga 31.12.2022 on ettevõtte omakapital negatiivne, mis on põhiliselt tingitud sellest, et saadud laenukulutusi ei kapitaliseerita. Ettevõtte juhtkonna kinnitusel on ettevõtte omanik nõus vajadusel kapitaliseerima antud laenu, et viia omakapital Äriseadustikuga vastavusse.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 406	25 635	
Nõuded ja ettemaksed	29 580	277	2
Kokku käibevarad	34 986	25 912	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 350 358	2 124 153	3
Kokku põhivarad	2 350 358	2 124 153	
Kokku varad	2 385 344	2 150 065	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	454 736	227 602	5
Kokku lühiajalised kohustised	454 736	227 602	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 462 000	2 253 300	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 462 000	2 253 300	
Kokku kohustised	2 916 736	2 480 902	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-333 337	-174 594	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-200 555	-158 743	
Kokku omakapital	-531 392	-330 837	
Kokku kohustised ja omakapital	2 385 344	2 150 065	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Üldhalduskulud	-64 995	-15 133
Ärikasum (kahjum)	-64 995	-15 133
Intressitulud	2	2
Intressikulud	-135 562	-143 612
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-200 555	-158 743
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-200 555	-158 743

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-64 995	-15 133
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-29 302	-277
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	107 139	0
Laekunud intressid	2	2
Kokku rahavood äritegevusest	12 844	-15 408
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-226 205	-142 423
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-226 205	-142 423
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	208 700	168 000
Makstud intressid	-15 568	-13 578
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	193 132	154 422
Kokku rahavood	-20 229	-3 409
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 635	29 044
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-20 229	-3 409
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 406	25 635

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-200 555	-200 555
31.12.2022	2 500	-533 892	-531 392

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Merivälja Realestate OÜ 2022 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 ettevõttele 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 068	14 068
Ostjatelt laekumata arved	14 068	14 068
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 512	15 512
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 580	29 580
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	277	277
Kokku nõuded ja ettemaksed	277	277

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 524 111	457 619	1 981 730
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	1 524 111	457 619	1 981 730
Ostud ja parendused	0	142 423	142 423
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 524 111	600 042	2 124 153
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 524 111	600 042	2 124 153
Ostud ja parendused	0	226 205	226 205
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 524 111	826 247	2 350 358
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 524 111	826 247	2 350 358

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	2 462 000	0	2 462 000	0	6%	03.03.2026	
Pikaajalised laenud kokku	2 462 000	0	2 462 000	0			
Laenukohustised kokku	2 462 000	0	2 462 000	0			7

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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	
Pikaajalised laenud kokku	2 253 300	0	2 253 300	0			
Laenukohustised kokku	2 253 300	0	2 253 300	0			7

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	107 140	107 140	
Muud võlad	347 596	347 596	
Intressivõlad	347 596	347 596	7
Kokku võlad ja ettemaksed	454 736	454 736	

	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	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	347 596	227 601	5
Kokku võlad ja ettemaksed	347 596	227 601	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 462 000	2 253 300	4
Kokku laenukohustised	2 462 000	2 253 300	

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	
Kokku laenukohustised	2 085 300	168 000	0	2 253 300	130 034	4

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 253 300	208 700	0	135 562	
Kokku laenukohustised	2 253 300	208 700	0	135 562	4

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2023

Merivälja Realestate OÜ (registrikood: 12938591) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU KÕUHKNA	Juhatuse liige	03.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-333 337
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-200 555
Kokku	-533 892

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@ulemistearimaja.ee