

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Mercur KV OÜ

registrikood: 14132354

tänavanimi: Vaksali tn 6-2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50409

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10
Vandeauditori aruanne	11

Tegevusaruanne

Äritegevuse ülevaade

Mercur KV OÜ on tegutsenud kinnisvaraarenduse valdkonnas aastast 2016.

Põhitegevuseks on rendikinnisvara arendamine ja haldamine.

2021 aasta lõpuks oli ettevõtte elukondliku kinnisvaraportfelli suuruseks 710 m² ja ärikinnisvara portfelli 1866 m².

2021 aastal otsustati suurendada kinnisvaraportfelli ning ühtlasi loodi nii sidus-kui ka tütarettevõtte.

Mercur KV OÜ 2021 aasta müügitulu oli 243 678 eurot ja aruandeaasta kasum oli 119 316 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Mercur KV OÜ on võtnud oma eesmärgiks ka järgnevatel aastatel suurendada kinnisvaraportfelli ja seda eelkõige äri- ja tootmishoonete valdkonnas. Ühtlasi panna arenduses rõhku energiatõhususele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 965	2 414	
Nõuded ja ettemaksed	1 367 886	205 771	
Kokku käibevarad	1 387 851	208 185	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	128 750	125 000	
Kinnisvarainvesteeringud	1 495 697	1 270 697	2
Kokku põhivarad	1 624 447	1 395 697	
Kokku varad	3 012 298	1 603 882	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	522 816	312 270	3,6
Võlad ja ettemaksed	67 126	267 697	
Kokku lühiajalised kohustised	589 942	579 967	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 891 367	610 975	3,6
Kokku pikaajalised kohustised	1 891 367	610 975	
Kokku kohustised	2 481 309	1 190 942	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Ülekurss	139 000	139 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	270 940	183 354	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 049	87 586	
Kokku omakapital	530 989	412 940	
Kokku kohustised ja omakapital	3 012 298	1 603 882	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	243 678	133 586	2
Muud äritulud	0	6	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 313	-1	
Mitmesugused tegevuskulud	-49 745	-17 892	
Muud ärikulud	-30	-5	
Ärikasum (kahjum)	187 590	115 694	
Intressikulud	-69 544	-28 108	3
Muud finantstulud ja -kulud	3	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	118 049	87 586	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 049	87 586	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mercur KV OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Mercur KV OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum

kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat 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. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 031 478
Ostud ja parendused	239 219
31.12.2020	1 270 697
Ostud ja parendused	411 667
Müügid	-186 667
31.12.2021	1 495 697

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	198 204	133 586

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Krediidilepingud	728 218	0	0	728 218	+2,5	eur
LHV Pank AS	1 685 965	522 816	1 163 149	0	+4,5	eur
Pikaajalised laenud kokku	2 414 183	522 816	1 163 149	728 218		
Laenukohustised kokku	2 414 183	522 816	1 163 149	728 218		
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Krediidilepingud	312 270	312 270			+2,5	eur
Lühiajalised laenud kokku	312 270	312 270				
Pikaajalised laenud						
LHV Pank AS	610 975	0	610 975	0	+4,5	eur
Pikaajalised laenud kokku	610 975	0	610 975	0		
Laenukohustised kokku	923 245	312 270	610 975	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	1 495 697	1 270 697
Kokku	1 495 697	1 270 697

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	312 205	216 752
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	78 051	54 188
Kokku tingimuslikud kohustised	390 256	270 940

Lisa 5 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 106 915	192 545
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 106 915	192 545
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	562 407	312 270
Kokku laenukohustised	562 407	312 270

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020
Sidusettevõtjad	0	170 245	1 000	169 245
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 750	88 275	119 275	23 300
Kokku antud laenud	54 750	258 520	120 275	192 545
ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Sidusettevõtjad	169 245	955 620	17 950	1 106 915
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 300	183 506	206 806	0
Kokku antud laenud	192 545	1 139 126	224 756	1 106 915

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	271 700	93 230	52 660	312 270
Kokku laenukohustised	271 700	93 230	52 660	312 270
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	312 270	423 081	7 133	728 218
Kokku laenukohustised	312 270	423 081	7 133	728 218

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.08.2023

Mercur KV OÜ (registrikood: 14132354) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RISTO PINTMANN	Juhatuse liige	29.08.2023
ANDRES METSMÄGI	Juhatuse liige	30.08.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mercur KV OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Mercur KV OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Mercur KV OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Peep Parmakson
Vandeaudiitori number 465

Osaühing Ignase
Audiitorettevõtja tegevusloa number 65
Villemi tee 1
Ignase küla
Kastre vald
62109 Tartumaa

30.08.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Mercur KV OÜ (registrikood: 14132354) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEEP PARMAKSON	Vandeaudiitor	30.08.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	270 940
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 049
Kokku	388 989
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	388 989
Kokku	388 989

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	243678	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kuren Projekt OÜ	11886633	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
RPH OÜ	16398022	Eesti	2000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@mercur.ee