

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 Laenunõuded	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Äritegevuse ülevaade

Mercur KV OÜ on tegutsenud kinnisvaraarenduse valdkonnas aastast 2016.

Põhitegevuseks on rendikinnisvara arendamine ja haldamine.

2022 aasta sõjategevus Ukrainas on avaldanud ettevõtte majandustegevusele otsest mõju läbi ehitus- ja energiahindade kasvu. Ühtlasi on ettevõtte majandusele avaldanud mõju inflatsioon ja EURIBOR'i tõus.

2022 aasta otsustatas ettevõtte müüa osa elukondlikku ja ärikinnisvara.

2022 aasta lõpuks oli ettevõtte elukondliku kinnisvaraportfelli suuruseks 517 m² ja ärikinnisvara portfelli 1347 m².

Mercur KV OÜ 2022 aasta müügitulu oli 951 510 eurot ja aruandeaasta kasum oli 967 606 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 579	19 965	
Nõuded ja ettemaksed	1 474 835	1 367 886	2
Varud	41 092	0	
Kokku käibevarad	1 518 506	1 387 851	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	409 550	128 750	
Kinnisvarainvesteeringud	1 804 000	1 495 697	3
Kokku põhivarad	2 213 550	1 624 447	
Kokku varad	3 732 056	3 012 298	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	53 212	522 816	4
Võlad ja ettemaksed	22 547	67 126	
Kokku lühiajalised kohustised	75 759	589 942	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 157 702	1 891 367	4,7
Kokku pikaajalised kohustised	2 157 702	1 891 367	
Kokku kohustised	2 233 461	2 481 309	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Ülekurs	139 000	139 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	388 989	270 940	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	967 606	118 049	
Kokku omakapital	1 498 595	530 989	
Kokku kohustised ja omakapital	3 732 056	3 012 298	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	951 510	430 345	3
Muud äritulud	354 078	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-232 753	-192 980	
Mitmesugused tegevuskulud	-39 238	-49 745	
Muud ärikulud	0	-30	
Ärikasum (kahjum)	1 033 597	187 590	
Intressikulud	-65 993	-68 277	
Muud finantstulud ja -kulud	2	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	967 606	119 316	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	967 606	119 316	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mercur KV OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhiohused 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 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Krediidilepingud	1 435 205	0	0	1 435 205	+2	eur	7
Laenunõuded	1 435 205	0	0	1 435 205			7

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Krediidilepingud	1 106 915	0	0	1 106 915	+2	eur	7
Laenunõuded	1 106 915	0	0	1 106 915			7

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 270 697
Ostud ja parendused	411 667
Müügid	-186 667
31.12.2021	1 495 697
Ostud ja parendused	454 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	460 503
Müügid	-606 500
31.12.2022	1 804 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	151 343	198 204
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	809 700	186 667

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Krediidilepingud	1 047 765	0	0	1 047 765	+2	eur
LHV pangalaen	1 163 149	53 212	1 109 937	0	+4,5	eur
Pikaajalised laenud kokku	2 210 914	53 212	1 109 937	1 047 765		
Laenukohustised kokku	2 210 914	53 212	1 109 937	1 047 765		

	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	eur
LHV pangalaen	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		

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 086 290	312 205
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	271 572	78 051
Kokku tingimuslikud kohustised	1 357 862	390 256

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 435 205	1 106 915
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 435 205	1 106 915
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	616 180	722 088
Kokku laenukohustised	616 180	722 088

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Sidusettevõttjad	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 ettevõttjad	23 300	183 506	206 806	0
Kokku antud laenud	192 545	1 139 126	224 756	1 106 915

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Sidusettevõttjad	1 106 915	560 350	232 800	1 434 465
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	230 308	229 568	740
Kokku antud laenud	1 106 915	790 658	462 368	1 435 205

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 ettevõttjad	312 270	423 081	7 133	728 218
Kokku laenukohustised	312 270	423 081	7 133	728 218

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	728 218	929 656	610 108	1 047 766
Kokku laenukohustised	728 218	929 656	610 108	1 047 766

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.08.2023

Mercur KV OÜ (registrikood: 14132354) 01.01.2022 - 31.12.2022 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 31.12.2022, 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus 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 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Peep Parmakson

Vandeaudiitori number 465

Osaühing Ignase

Auditiorettevõtja tegevusloa number 65

Villemi tee 1

Ignase küla

Kastre vald

62109 Tartumaa

30.08.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Mercur KV OÜ (registrikood: 14132354) 01.01.2022 - 31.12.2022 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)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	388 989
Aruandeaasta kasum (kahjum)	967 606
Kokku	1 356 595
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 356 595
Kokku	1 356 595

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	951510	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@mercur.ee