

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Merivälja Realestate OÜ

registrikood: 12938591

tänava/talu nimi, Peterburi tee 2f
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

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 olid 3 600 eurot ja aruandeperiood lõppes 355 408 eurose kasumiga.

Seisuga 31.12.2023 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.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	466	5 406	
Nõuded ja ettemaksed	38 950	29 580	2
Kokku käibevarad	39 416	34 986	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 077 737	2 350 358	3
Kokku põhivarad	3 077 737	2 350 358	
Kokku varad	3 117 153	2 385 344	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	941 137	454 736	5
Kokku lühiajalised kohustised	941 137	454 736	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 352 000	2 462 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 352 000	2 462 000	
Kokku kohustised	3 293 137	2 916 736	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-533 892	-333 337	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	355 408	-200 555	
Kokku omakapital	-175 984	-531 392	
Kokku kohustised ja omakapital	3 117 153	2 385 344	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 600	0	
Brutokasum (-kahjum)	3 600	0	
Üldhalduskulud	-25 070	-64 995	
Muud äritulud	515 226	0	8
Ärikasum (kahjum)	493 756	-64 995	
Intressitulud	1	2	
Intressikulud	-138 349	-135 562	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	355 408	-200 555	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	355 408	-200 555	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	493 756	-64 995	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 370	-29 302	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	376 563	107 139	
Laekunud intressid	1	2	
Kokku rahavood äritegevusest	860 950	12 844	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-727 379	-226 205	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-727 379	-226 205	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	390 000	208 700	
Saadud laenude tagasimaksed	-500 000	0	
Makstud intressid	-28 511	-15 568	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-138 511	193 132	
Kokku rahavood	-4 940	-20 229	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 406	25 635	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 940	-20 229	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	466	5 406	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		355 408	355 408
31.12.2023	2 500	-178 484	-175 984

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Merivälja Realestate OÜ 2023 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 lisa 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise kuupäevast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma

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 maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul kui nad on olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38 950	38 950
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 950	38 950
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 524 111	600 042	2 124 153
Akumuleeritud kulum	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
Ostud ja parendused		727 379	727 379
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 524 111	1 553 626	3 077 737
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 524 111	1 553 626	3 077 737

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Laenud seotud osapooltelt	2 352 000	0	2 352 000	0	6%	03.03.2026	9
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 352 000	0	2 352 000				
Laenukohustised kokku	2 352 000	0	2 352 000				

	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	9
Pikaajalised laenud kokku	2 462 000	0	2 462 000	0			
Laenukohustised kokku	2 462 000	0	2 462 000	0			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	483 703	483 703	
Muud võlad	457 434	457 434	
Intressivõlad	457 434	457 434	9
Kokku võlad ja ettemaksed	941 137	941 137	

	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	9
Kokku võlad ja ettemaksed	454 736	454 736	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 600	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 600	0
Kokku müügitulu	3 600	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritasud	3 600	0
Kokku müügitulu	3 600	0

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	515 226	0
Kokku muud äritulud	515 226	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ülemiste Ärimaja OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	457 434	347 596	5
Kokku võlad ja ettemaksed	457 434	347 596	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 352 000	2 462 000	4
Kokku laenukohustised	2 352 000	2 462 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 253 300	208 700	0	2 462 000	135 562	4
Kokku laenukohustised	2 253 300	208 700	0	2 462 000	135 562	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 462 000	390 000	-500 000	2 352 000	138 349	4
Kokku laenukohustised	2 462 000	390 000	-500 000	2 352 000	138 349	

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.12.2023 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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.02.2024

Merivälja Realestate OÜ (registrikood: 12938591) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU KÕUHKNA	Juhatuse liige	15.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Merivälja Realestate OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Merivälja Realestate OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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 olulistest osades õiglaselt Merivälja Realestate OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte netovara ei vasta Äriseadustiku § 176 nõuetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Randmets

Vandeaudiitori number 288

ECTUS FINANCE OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

16.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Merivälja Realestate OÜ (registrikood: 12938591) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	16.02.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-533 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	355 408
Kokku	-178 484

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3600	100.00%	Jah

Sidevahendid

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