

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Melorell Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 16252689

**tänavanimi:** Kuninga tn 24/1-1

**maja ja korteri number:**

**linn:** Pärnu linn, Pärnu linn

**vald:** Pärnu linn

**maakond:** Pärnu maakond

**postisihnumber:** 80010

**e-posti aadress:** melorell.bron@gmail.com

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 7  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed         | 8  |
| Lisa 6 Osakapital                  | 9  |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

Melorell Kinnisvara OÜ asutati 15.06.2021 ning see on ettevõtte jaoks kolmas majandusaasta. Melorell Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

2021.aastal soetati kinnisvara ning 2022.ja 2023 aastal tegeleti selle kinnisvara ehitusega. 2023.aastal müügitulud veel puudusid.

Järgmisel majandusaastal jätkatakse alustatud projekt arendamisega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 3 471          | 8 079          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 22             | 2 640          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>3 493</b>   | <b>10 719</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 250 000        | 219 000        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>250 000</b> | <b>219 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>253 493</b> | <b>229 719</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 0              | 6 650          | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>0</b>       | <b>6 650</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 183 500        | 183 500        | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 7 650          | 0              | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>191 150</b> | <b>183 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>191 150</b> | <b>190 150</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          | 6       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 37 069         | 27 532         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 22 774         | 9 537          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>62 343</b>  | <b>39 569</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>253 493</b> | <b>229 719</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Muud äritulud                               | 27 000        | 12 200        | 3       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -226          | -266          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>26 774</b> | <b>11 934</b> |         |
| Intressitulud                               | 0             | 3             |         |
| Intressikulud                               | -4 000        | -2 400        | 7       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>22 774</b> | <b>9 537</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>22 774</b> | <b>9 537</b>  |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Aastaaruande puhul on tegemist väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Aruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja pangas olevaid hoiuseid

### 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse aluseks on objekti turuhind.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale

### Tulud

Tulud kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on üle läinud ostjale, müügitulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

### Seotud osapooled

Osaühingus aruandes käsitletakse seotud osapooltena osanikke, juhatuse liikmeid ja nende isikutega seotud lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 22           | 22             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>22</b>    | <b>22</b>      |
|                                    |              |                |
|                                    | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 640        | 2 640          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 640</b> | <b>2 640</b>   |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |         |
|-------------------------------------------|---------|
|                                           |         |
| <b>31.12.2021</b>                         | 189 000 |
| Ostud ja parendused                       | 17 800  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 12 200  |
| <b>31.12.2022</b>                         | 219 000 |
| Ostud ja parendused                       | 4 000   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 27 000  |
| <b>31.12.2023</b>                         | 250 000 |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| ettevõtte                            | 133 500    |                                   | 133 500             |             | 2,5%         | EUR         | 2028        |         |
| Krikus                               | 50 000     |                                   | 50 000              |             | 8%           | EUR         | 2028        | 7       |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 183 500    |                                   | 183 500             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 183 500    |                                   | 183 500             |             |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Ettevõtte                        | 133 500    |                                   | 133 500             |             | 2,5%         | EUR         | 2028        |         |
| Krikus OÜ                        | 50 000     |                                   | 50 000              |             | 8%           | EUR         | 2028        | 7       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 183 500    |                                   | 183 500             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 183 500    |                                   | 183 500             |             |              |             |             |         |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Muud võlad                       | 7 650        |                                   | 7 650               |         |
| Intressivõlad                    | 6 400        |                                   | 6 400               | 7       |
| Muud viitvõlad                   | 1 250        |                                   | 1 250               |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>7 650</b> |                                   | <b>7 650</b>        |         |

  

|                                  | 31.12.2022   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 3 000        | 3 000                             |                     |         |
| Muud võlad                       | 3 650        | 3 650                             |                     |         |
| Intressivõlad                    | 2 400        | 2 400                             |                     | 7       |
| Muud viitvõlad                   | 1 250        | 1 250                             |                     |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 650</b> | <b>6 650</b>                      |                     |         |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                      | 31.12.2023   | 31.12.2022   | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                        |              |              |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 6 400        | 2 400        | 5       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                  | <b>6 400</b> | <b>2 400</b> |         |

| PIKAAJALISED                                                                                                                      | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Laenukohustised                                                                                                                   |               |               |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 50 000        | 50 000        | 4       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                      | <b>50 000</b> | <b>50 000</b> |         |

| ANTUD LAENUD              | Antud laenud  | Antud laenude tagasimaksed | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------|---------------|----------------------------|-----------------------------|---------|
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>50 000</b> | <b>50 000</b>              | <b>2 400</b>                |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                   | Saadud laenud | 31.12.2022    | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 50 000        | 50 000        | 2 400                       | 4       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                      | <b>50 000</b> | <b>50 000</b> | <b>2 400</b>                |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                   | 31.12.2022    | 31.12.2023    | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 50 000        | 50 000        | 4 000                       | 4       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                      | <b>50 000</b> | <b>50 000</b> | <b>4 000</b>                |         |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2024

Melorell Kinnisvara OÜ (registrikood: 16252689) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ELENA KUSLAP       | Juhatuse liige     | 27.03.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 37 069        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 22 774        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>59 843</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 59 843        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>59 843</b> |

Kasumit sel aastal ei jaotata ning suunatakse edasi ettevõtte arendamiseks.

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 37 069        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 22 774        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>59 843</b> |
| Jaotamine                                    |               |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>59 843</b> |

Kasumit sel aastal ei jaotata ning suunatakse edasi ettevõtte arendamiseks.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 6820       | 0               |             | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Liik            | Sisu                    |
| E-posti aadress | melorell.bron@gmail.com |