

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Merko Property

registrikood: 12202430

tänava/talu nimi: Järvevana tee 9g

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6501250

e-posti aadress: group@merko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Muud finantstulud ja -kulud	7
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Lisa 6 Tegevuse jätkuvuse lisa	9
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

OÜ Merko Property on valdusettevõtte, mis asutati 2011. aasta detsembris.

2012. aasta märtsis omandas OÜ Merko Property 100% UAB Balsiu mokyklos SPV aktsiatest. UAB Balsiu mokyklos SPV põhitegevus on kinnisvarahaldus.

2017. aasta detsembris tegi OÜ Merko Property täiendava sissemakse UAB Balsiu mokyklos aktsiakapitali summas 1 505 920 eurot omandades 52 000 uut aktsiat.

2023. aastal UAB Balsiu mokyklos SPV kuulutas välja ja maksis dividendid OÜ-le Merko Property summas 883 067 eurot (2022. aastal 976 202 eurot).

2023. aasta puhaskasum oli 878 075 eurot (2022. aasta puhaskasum 974 461 eurot).

Töötajaid ettevõttes ei ole. Osaühingu juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Üldhalduskulud	-4 993	-1 727	
Ärikasum (kahjum)	-4 993	-1 727	
Muud finantstulud ja -kulud	883 068	976 188	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	878 075	974 461	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	878 075	974 461	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 589	1 918	
Kokku käibevarad	2 589	1 918	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 068 246	5 068 246	3
Kokku põhivarad	5 068 246	5 068 246	
Kokku varad	5 070 835	5 070 164	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Eraldised	2 989	932	
Kokku lühiajalised kohustised	2 989	932	
Kokku kohustised	2 989	932	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Muud reservid	4 187 021	4 092 021	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	878 075	974 461	
Kokku omakapital	5 067 846	5 069 232	
Kokku kohustised ja omakapital	5 070 835	5 070 164	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Merko Property (edaspidi "ettevõtte") 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mis on kirjeldatud allpool toodud arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, summad on ümardatud täiseuroni.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja kategoorias.

Varad ja kohustised on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustistena on näidatud kohustised, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustised on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi (Eesti raamatupidamise seaduse skeem 2 kohaselt).

OÜ Merko Property ei ole koostanud konsolideeritud majandusaasta aruannet, kuna tema emaettevõtte AS Merko Ehitus koostab konsolideeritud aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse soetusmaksumuse meetodil vastavalt RTJ 11 p. 64, mis lubab nende emaettevõtete konsolideerimata aruannetes, kes kooskõlas raamatupidamise seaduse paragrahviga 29 ei pea konsolideeritud aruandeid koostama, kajastada tütarettevõtteid soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstava tasu (s.o. omandamise eesmärgil üleantava vara, võetud kohustuse ja omandaja poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide) õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igale bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test ja juhul kui investeeringu kaetav väärtus jääb alla bilansilise maksumuse, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real finantstulud ja –kulud, v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitatava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud või tühistatud.

Tulud

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu kaupade, sh ka kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud (kinnisvara müügi puhul asjaõiguslepingu sõlmimise hetkel), tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu teenuste müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära 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 kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna ning bilansis kohustisena sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele 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 jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ Merko Property aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh ematettevõtja teised tütreid ja omanikud);
- c) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d) eespool nimetatud isikute lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Dividenditulu tütarettevõtjatelt	883 067	976 202	5
Muud finantstulud	1	2	
Muud finantskulud	0	-16	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	883 068	976 188	

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	5 068 246	5 068 246
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 068 246	5 068 246

30.03.2012 omandas OÜ Merko Property UAB-lt Merko Statyba 100% UAB Balsiu mokyklos SPV aktsiastest soetusmaksumusega 3 562 326 eurot.

Vastavalt 21.12.2017 otsusele suurendati UAB Balsiu mokyklos SPV aktsiakapitali 52 000 aktsia võrra. OÜ Merko Property tegi 22.12.2017

sissemakse UAB Balsiu mokyklos SPV aktsiakapitali summas 1 505 920 eurot.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	878 075	974 461
Kokku tingimuslikud kohustised	878 075	974 461

OÜ Merko Property on pantinud enda omanduses olevad (100%) tütarettevõtja UAB Balsiu mokyklos SPV osad OP Corporate Bank PLC kasuks. Antud pandiga on tagatud UAB Balsiu mokyklos SPV investeerimislaen summas 6 033 tuhat eurot.

Võimalike dividendide väljamaksmisel ei teki tulumaksukohustust, kuna dividendid on juba maksustatud tütarettevõtja asukohariigis.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised:

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

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

Lisa 5 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Merko Ehitus
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Riverito
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	698	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	292
Kokku ostetud	698	292

2023. aastal maksti emaettevõtjale dividende 974 461 eurot (2022. aastal 1 163 104 eurot). Dividendide väljamaksmisel ei tekkinud tulumaksukohustust, kuna dividendid olid juba maksustatud tütarettevõtja asukohariigis.

2023. aastal saadi tütarettevõtjalt dividende 883 067 eurot (2022. aastal 976 202 eurot) (lisa 2).

Vastavalt ainuosaniku 12.04.2023 otsustele suurendati 2023. aastal vabatahtlikku reservi 95 000 euro võrra. Vabatahtliku reservi suurendamiseks tegi emaettevõtja AS Merko Ehitus rahalise sissemakse summas 95 000 eurot.

Vastavalt ainuosaniku 09.05.2022 otsustele suurendati 2022. aastal vabatahtlikku reservi 188 000 euro võrra. Vabatahtliku reservi suurendamiseks tegi emaettevõtja AS Merko Ehitus rahalise sissemakse summas 188 000 eurot.

Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole aruandeaastal alla hinnatud.

Juhatuse liikmetele töötasu ei maksta. Juhatuse liikmete lepingute ennetähtaegse lõpetamisega ei kaasne ettevõttele kohustisi.

Lisa 6 Tegevuse jätkuvuse lisa

OÜ Merko Property käibekapital 31.12.2023 seisuga on negatiivne summas 400 eurot. OÜ Merko Property juhtkond kinnitab, et tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul. Majandusraskuste korral on nõus emaettevõtte AS Merko Ehitus finantsiliselt toetama ja vajadusel investeerima täiendavaid rahalisi vahendeid ulatuses, mis on vajalik OÜ Merko Property majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2024

OÜ Merko Property (registrikood: 12202430) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS SOMELAR	Juhatuse liige	18.03.2024
IVO VOLKOV	Juhatuse liige	18.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Merko Property osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Merko Property (Ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud 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 auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31 detsembri 2023 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

Kristiina Veermäe
Vandeaudiitor, litsents nr 596

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

18. märts 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Merko Property (registrikood: 12202430) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	18.03.2024
KRISTIINA VEERMÄE	Vandeaudiitor	18.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	878 075
Kokku	878 075
Jaotamine	
Dividendideks	878 075
Kokku	878 075

Maksta dividendidena välja kokku 878 074,89 eurot.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	878 075
Kokku	878 075

Maksta dividendidena välja kokku 878 074,89 eurot.

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6501250
E-posti aadress	group@merko.ee