

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ Meloni Majad

**registrikood:** 11949279

**tänava/talu nimi,** Pastelli tn 7

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn, Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 51011

**telefon:** +372 5029930

**e-posti aadress:** sven.jalakas@uusmaa.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Raha                             | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 8  |
| Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad | 8  |
| Lisa 6 Laenukohustised                  | 9  |
| Lisa 7 Osakapital                       | 9  |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud        | 9  |
| Lisa 9 Seotud osapooled                 | 9  |
| Aruande allkirjad                       | 11 |

## Tegevusaruanne

Osühing Meloni Majad on 2010. aastal asutatud ning 100% eestimaisel kapitalil põhinev kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõtte.

OÜ Meloni Majad tegevusalaks on kinnisvaraarendus.

Müügitulu 2023. aastal oli 0 eurot..

Juhatus koosneb kahest liikmest. Lahkumiskompensatsiooni juhatuse liikmetele ette nähtud ei ole.

Järgneval 2024 majandusaastal jätkab OÜ Meloni Majad kinnisvara arendusega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 2 331            | 9 375            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 044 946        | 860 499          | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 047 277</b> | <b>869 874</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 957 602          | 772 936          |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>957 602</b>   | <b>772 936</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 004 879</b> | <b>1 642 810</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 484 000        | 1 319 000        | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 484 000</b> | <b>1 319 000</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 57 698           | 0                |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>57 698</b>    | <b>0</b>         |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 541 698</b> | <b>1 319 000</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 685            | 2 685            | 8       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 321 125          | 290 968          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 139 371          | 30 157           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>463 181</b>   | <b>323 810</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 004 879</b> | <b>1 642 810</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -481           | -793          |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-481</b>    | <b>-793</b>   |
| Intressitulud                               | 19 447         | 10 419        |
| Intressikulud                               | -64 261        | 0             |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 184 666        | 20 531        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>139 371</b> | <b>30 157</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>139 371</b> | <b>30 157</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Meloni Majad raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti fiantsaruandluse standartile. Eesti finantsaruandluse standart on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Meloni Majad kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning ebatõenäoliselt laekuvad summad on kajastatud kuludes ja bilansist välja kantud.

### Varud

Varude mõiste hõlmab lisaks müügiks ostetud kaupadele, materjalidele, lõpetamata ja valmistoodangule ka selliseid objekte nagu müügiks hoitavad seadmed, kinnisvara ja teenused.

Varud on algselt võetud arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

### Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kindlaksmääramiseks kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 eurot, kajastatakse väheväärtusliku põhivarana ja kantakse vara kasutusele võtmise hetkel kuludesse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja

võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa kantakse kuludesse objekti kasuliku eluea jooksul. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärad aastas põhivara gruppidele:

- muu inventar 20-40%

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 10 000

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

### Seotud osapooled

Isikud on omavahel seotud, kui neil on ühine majanduslik huvi või kui ühel isikul on teise üle valitsev mõju. Igal juhul käsitatakse seotud isikutena järgmisi isikuid:

- 1) abikaasad, elukaaslased või otse- või küljjoones sugulased;
- 2) ühte kontserni kuuluvad äriühingud äriseadustiku § 6 tähenduses;
- 3) juriidiline isik ja füüsiline isik, kellele kuulub vähemalt 10% selle juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või kasumi saamise õigusest;
- 4) isikule kuulub koos teiste temaga seotud isikutega kokku üle 50% juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidilise isiku kasumile;
- 5) juriidilised isikud, kelle aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või kasumi saamise õigusest üle 50% kuulub ühele ja samale isikule või seotud isikutele;
- 6) isikud, kellele kuulub üle 25% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või kasumi saamise õigusest;
- 7) juriidilised isikud, kelle juhatuse või juhatust asendava organi kõik liikmed on ühed ja samad isikud;
- 8) tööandja ja tema töötaja, töötaja abikaasa, elukaaslane või otsejoones sugulane;
- 9) isik on juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige (TMS § 9), juhtimis- või kontrollorgani liikme abikaasa või otsejoones sugulane.

Seotud isikute vahelise tehingu hinna (edaspidi siirdehind) erinevus omavahel mitteseotud isikute vaheliste sarnaste tehingute väärtusest (edaspidi tehingu turuväärtus) maksustatakse TMS § 14, 50 või 53 alusel, kui tegemist ei ole erisoodustusega (TMS § 48).

Eelmise lõike kohaldamisel käsitatakse seotud isikutena ka mitteresidenti ja tema Eestis asuvat püsivat tegevuskohta ning Eesti resident ja tema välisriigis asuvat püsivat tegevuskohta.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                     | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|---------------------|--------------|--------------|
| Raha arvelduskontol | 2 331        | 9 375        |
| <b>Kokku raha</b>   | <b>2 331</b> | <b>9 375</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2023       | 12 kuu jooksul   |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 80               | 80               |
| Laenunõuded                        | 1 015 000        | 1 015 000        |
| Muud nõuded                        | 29 866           | 29 866           |
| Intressinõuded                     | 29 866           | 29 866           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 044 946</b> | <b>1 044 946</b> |
|                                    |                  |                  |
|                                    | 31.12.2022       | 12 kuu jooksul   |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 80               | 80               |
| Laenunõuded                        | 850 000          | 850 000          |
| Muud nõuded                        | 10 419           | 10 419           |
| Intressinõuded                     | 10 419           | 10 419           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>860 499</b>   | <b>860 499</b>   |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Ettemaks   |
| Käibemaks                                     | 80         | 80         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>80</b>  | <b>80</b>  |

### Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023 |                        |            |                    |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala     | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                    | 31.12.2022       | 31.12.2023 |
| 11477745                                                     | HEAMARK OÜ             | Eesti      | kinnisvara hooldus | 100              | 100        |
| 14519993                                                     | TEHNIKA LAOD OÜ        | Eesti      | kinnisvara hooldus | 50               | 50         |



## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Investeeringislaen               | 1 484 000  | 1 484 000                        |                        |             | 2            | eur         | 2024        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 1 484 000  | 1 484 000                        |                        |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 484 000  | 1 484 000                        |                        |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                        |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Investeeringislaen               | 1 319 000  | 1 319 000                        |                        |             | 2            | eur         | 2023        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 1 319 000  | 1 319 000                        |                        |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 319 000  | 1 319 000                        |                        |             |              |             |             |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 685      | 2 685      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Muud                                   | 481        | 793        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>481</b> | <b>793</b> |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                 | 31.12.2023       | 31.12.2022     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                  |                  |                |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 015 000        | 850 000        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                            | <b>1 015 000</b> | <b>850 000</b> |

|                                                                                                              |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                       |                  |                  |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 484 000        | 1 319 000        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>1 484 000</b> | <b>1 319 000</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                   |                  |                  |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                             | <b>0</b>         | <b>1 319 000</b> |

| ANTUD LAENUD                                                                                                 | 31.12.2021    | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 50 000        | 800 000        | 0                          | 850 000        | 2                           |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                    | <b>50 000</b> | <b>800 000</b> | <b>0</b>                   | <b>850 000</b> | <b>2</b>                    |

| ANTUD LAENUD                                                                                                 | 31.12.2022     | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023       | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 850 000        | 165 000        | 0                          | 1 015 000        | 2                           |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                    | <b>850 000</b> | <b>165 000</b> | <b>0</b>                   | <b>1 015 000</b> | <b>2</b>                    |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2021     | Saadud laenud    | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022       | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 315 000        | 1 014 000        | 10 000                      | 1 319 000        | 2                           |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>315 000</b> | <b>1 014 000</b> | <b>10 000</b>               | <b>1 319 000</b> | <b>2</b>                    |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2022       | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023       | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 319 000        | 165 000        | 0                           | 1 484 000        | 2                           |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>1 319 000</b> | <b>165 000</b> | <b>0</b>                    | <b>1 484 000</b> | <b>2</b>                    |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2024

OÜ Meloni Majad (registrikood: 11949279) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MATI LAURSON       | Juhatuse liige     | 03.06.2024           |
| SVEN JALAKAS       | Juhatuse liige     | 17.06.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 321 125        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 139 371        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>460 496</b> |