

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Merirahu Residence OÜ

registrikood: 14166448

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 25-46

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 57877877

e-posti aadress: alexey.nikolaenko@gmail.com

veebilehe aadress: <http://www.merirahuvillad.ee>

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 Varud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Tööjõukulud	10
Lisa 12 Muud ärikulud	11
Lisa 13 Intressikulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Merirahu Residence OÜ asutati 09.12.2016a. Tallinnas, äriregistri kood 14166448. Osahingu peamine tegevusala on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte kogu tegevus on keskendunud kinnisvara arendamisele ja valminud korterimandite ja kruntide müügile asukohaga Merekalju tn 1-8, Tallinnas. Arendusega alustatud 2019.a alguses. Ehitatakse 48 korterit, ca 5 130 m² müüdavat pinda. Esimese etapi ehitus on lõpetatud 2020.aastal ja 2021.aastal on kõik korterid müüdud. Detsembris 2023 lõpetatud teise etapi ehitustööd, seisuga 31.12.2023 on müüdud 16 korterid.

Tallinna Haabersti kinnisvara turg on kasvu faasis. Võrreldes eelmise aastaga tehingute arv on võrreldav ning hinnad kasvasid ca 2% võrra. Tänu mitmele aktiivsele uusarendusele Haaberstis, nõudlust rahuldatakse.

	2023	2022
Müügitulu	2 880 325	0
Käibevara	7 760 353	4 866 694
Varad	7 760 353	4 866 694
Lühiajalised kohustused	7 295 527	3 266 906
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,06	1,49
Omakapital	464 826	2 500

Suhtarvude valemid:

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/lühiajalised kohustused

2023. aastal ettevõttes palgalisi või lepingulisi töötajaid ei olnud ning juhatusele tasu ei makstud.

Oleme teadlikud sõjast Ukrainas ja oleme analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ja leidnud, et see ei avalda olulist mõju ettevõtte tegevusele, oleme seda mõju arvesse võtnud raamatupidamise aastaruande ja tegevusaruande koostamisel.

Koostaja

Aleksei Nikolajenko / Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	171 933	71 615	
Nõuded ja ettemaksed	183 327	163 857	
Varud	7 405 093	4 631 222	3
Kokku käibevarad	7 760 353	4 866 694	
Kokku varad	7 760 353	4 866 694	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 286 565	0	5
Võlad ja ettemaksed	3 008 962	3 266 906	6,14
Kokku lühiajalised kohustised	7 295 527	3 266 906	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 597 288	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 597 288	
Kokku kohustised	7 295 527	4 864 194	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Muud reservid	2 058 615	2 058 615	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 058 615	-1 763 272	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	462 326	-295 343	
Kokku omakapital	464 826	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	7 760 353	4 866 694	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 880 325	0	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 234 076	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-186 710	-132 255	10
Muud ärikulud	-6 722	-57 352	12
Ärikasum (kahjum)	452 817	-189 607	
Intressitulud	9 509	120	
Intressikulud	0	-105 856	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	462 326	-295 343	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	462 326	-295 343	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Merirahu Residence kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena vastavalt RTJ 15 § 59 nõuetele.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud varude viimiseks edasimüümise seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kuludid eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdud kauba kulu määramisel müüdud osa proportsionaalsest suuruselt kogu müüginahust suhestuna arendusprojekti kogukuludesse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärases äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügilvalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil.

Finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksmistele rakendada maksumäära 14/86. Soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. OÜ Merirahu Residence käsitleb seotud osapooltena:

- * ettevõtte osanikud ning nendega seotud ettevõtted;
- * teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (emaettevõtja ülejäänud tütarettevõttjad);
- * tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;
- * eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	133 327	133 327	
Ettemaksed	50 000	50 000	14
Tulevaste perioodide kulud	50 000	50 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	183 327	183 327	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu		0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	163 857	163 857	4
Ettemaksed		0	
Tulevaste perioodide kulud		0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	163 857	163 857	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	7 405 093	4 631 222
Pooleliolev ehitus	7 405 093	4 631 222
Kokku varud	7 405 093	4 631 222

2023. aastal ei ole varusid alla hinnatud, varud on saadud laenude tagatiseks (vt. Lisa 4).

2022.a. jooksul on kinnisvarainvesteering summas 1 700 000 eurot ümberklassifitseeritud varudeks, kuna vastav objekt liikus aktiivsesse arendusse alates Aprillist 2022.

2023.aastal varude lisandumised sisaldavad kapitaliseeritud intressikulusid summas 762 586 eurot (2022a. 142 936 eurot).

Täiendav informatsioon on toodud Lisas 5.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	370 158	163 857	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	370 158	163 857	0

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

Merirahu Residence OÜ juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Täiendav informatsioon on toodud lisades 2 ja 7.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen COOP pangast	4 286 565	4 286 565	0	0	5,95%+EURIBOR	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	4 286 565	4 286 565	0	0			
Laenukohustised kokku	4 286 565	4 286 565	0	0			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen COOP pangast	1 597 288	0	1 597 288	0	5,95%+EURIBOR	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	1 597 288	0	1 597 288	0			
Laenukohustised kokku	1 597 288	0	1 597 288	0			

Seisuga 31.12.2023 on saadud pangalaen summas 4 286 565 eurot, laen on tagatud hüpoteegiga, tagatise bilansiline väärtus on 7 405 093 eurot, 31.12.2022 seisuga 4 631 222 eurot (Lisa 2). 2024.aastal pikendati laenulepingut kuni 2025a.

Laenukohustused omanikele nominaalväärtus seisuga 31.12.2023 on summas 1 950 000 eurot (31.12.2022 2 020 000 eurot).

Seisuga 31.12.2023 omanikud suunanud laenukohustest summas 1 950 000 eurot muudesse reservidesse, 31.12.2022 seisuga 2 020 000 eurot (Lisa 7,14).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	205 733	205 733	
Maksuvõlad	370 158	370 158	4
Muud võlad	1 057 851	1 057 851	
Intressivõlad	1 057 851	1 057 851	14
Deposiidid	278 500	278 500	
Broneerimistasu ja VÕL ettemaksud	1 096 720	1 096 720	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 008 962	3 008 962	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	970 204	970 204	
Muud võlad	955 553	955 553	
Intressivõlad	955 553	955 553	14
Deposiidid	116 000	116 000	
Broneerimistasu ja VÕL ettemaksud	1 225 149	1 225 149	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 266 906	3 266 906	

Intressikohustused omanikele nominaalväärtus seisuga 31.12.2023 on summas 1 166 466 eurot (31.12.2022 994 168 eurot). Seisuga 31.12.2023 omanikud suunanud intressikohustest summas 108 615 eurot muudesse reservidesse, 31.12.2022 38 615 eurot (Lisa 14).

Täiendav informatsioon on toodud Lisades 3 ja 7.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	4	4

2022. aastal toimus omanike ühinemise tõttu Merirahu Residence OÜ omanike struktuuris muutus, mille tulemusena vähenes osade arv viielt osalt neljale.

Seisuga 31.12.2023 omanikud suunanud laenu- ja intressikohustest summas 2 058 615 eurot muudesse reservidesse, 31.12.2022 seisuga 2 058 615 eurot (Lisa 5,6,14).

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli -1 596 289 eurot (31.12.2022 seisuga -2 058 615 eurot). Tulenevalt negatiivsest jaotamata kasumist ei ole ettevõttel võimalik dividende maksta ning seega puudub ka nii 31.12.2023 kui ka 31.12.2022 seisuga tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 880 325	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 880 325	0
Kokku müügitulu	2 880 325	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müüdud korterid	2 880 325	0
Kokku müügitulu	2 880 325	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müüdud korterite soetusmaksumus	2 234 076	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 234 076	0

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Maaklertasud	106 028	100 452	14
Reklaamikulud	48 648	11 637	
Juriidilised teenused	4 074	4 608	
Muud ostetud teenused	27 960	15 558	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	186 710	132 255	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Lepingutasud	0	55 973
Reklaamimaks	6 624	1 379
Muud	98	0
Kokku muud ärikulud	6 722	57 352

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	0	105 856
Kokku intressikulud	0	105 856

2023.aastal arvestatud intressid summas 762 568 eurot, nendest varudesse kapitaliseeritud intressid summas 762 568 eurot, sh. seotud osapooltega arvestatud intressid kogusummas 172 298 eurot (Lisa 14).

2022.aastal arvestatud intressid summas 248 792 eurot, nendest varudesse kapitaliseeritud intressid summas 142 936 eurot, sh. seotud osapooltega arvestatud intressid kogusummas 172 471 eurot ning nendest varudesse kapitaliseeritud intressid summas 87 663 eurot (Lisa 14).

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 050 221	1 693 342	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 050 221	1 693 342	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	167 428	149 151
Kokku ostetud	167 428	149 151

Merirahu Residence OÜ ei konsolideerita, tal puudub konsolideeriv emaettevõtte ning ühelgi osanikul ei ole kontrolli.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei ole arvestatud ning lahkumishüviti ei ole määratud.

Tehingud seotud osapooltega:

* 31.12.2023 seisuga kohustused summas 2 050 221 eurot, 31.12.2022 seisuga 955 553 (Lisad 5,6), nende hulgas: Laenud summas 0 eurot, 31.12.2022 seisuga 0 eurot (Lisa 5); Intressikohustused 1 057 851 eurot, 31.12.2022 seisuga 955 553 eurot (Lisa 6).

Laenukohustused omanikele nominaalväärtus seisuga 31.12.2023 on summas 1 950 000 eurot (31.12.2022 2 020 000 eurot). Seisuga 31.12.2023 omanikud suunanud laenunõudest summas 1 950 000 eurot muudesse reservidesse, 31.12.2022 seisuga 2 020 000 eurot (Lisad 5,7).

Intressikohustused omanikele nominaalväärtus seisuga 31.12.2023 on summas 1 166 466 eurot (31.12.2022 994 168 eurot). Seisuga 31.12.2023 omanikud suunanud intressinõudest summas 108 615 eurot muudesse reservidesse, 31.12.2022 38 615 eurot.

Seotud osapooltega kapitaliseeritud intresside informatsioon on toodud Lisas 13.

* 2023. aastal seotud osapooltelt ostetud teenused summas 217 428 eurot, sh maaklertasud summas 106 028 eurot (2022a. 100 451 eurot), varudesse kapitaliseeritud juhtimisteenused summas 60 000 eurot (2022a. 45 000 eurot) ja muud teenused summas 1 400 eurot (Lisa 10).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2024

Merirahu Residence OÜ (registrikood: 14166448) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI NIKOLAJENKO	Management board member	19.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Merirahu Residence OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Merirahu Residence OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilansi seisuga 31. detsember 2023;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2023 on ettevõtte bilansis varude koosseisus kajastatud kinnisvara arendusprojektid summas 7 405 tuhat eurot. Aruandeaastal ning aruandekuupäeva järgselt on ettevõtte sõlminud üksikuid võlaõiguslepinguid, samuti on ettevõtte alandanud osade korterite müügihindasid nende bilansilise maksumuse lähedale. Raamatupidamise Toimkonna juhend 4 „Varud“ näeb ette, et varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Müügi protsess seniste müügihindade juures ei ole andnud olulist tulemust ja uute korterite müügitehingute arv kinnisvaraturul on vähenenud, samuti on korterite müügiaeg ja finantsiline resultaat raskesti prognoositavad. Meil ei olnud auditi käigus võimalik hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali varude neto realiseerimisväärtuse kohta ning seetõttu ei võimaldanud meie poolt kasutatavad auditi protseduurid meil piisava usaldusväärsusega hinnata, kas ja millises mahu võivad Ettevõtte varud ja omakapital seisuga 31. detsember 2023 ning aruandeaasta puhaskasum olla ülehinnatud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksptide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksptide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past

Vandeauditor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Tatari 1, 10116 Tallinn

19. juuni 2024

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Merirahu Residence OÜ (registrikood: 14166448) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	19.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 058 615
Aruandeaasta kasum (kahjum)	462 326
Kokku	-1 596 289
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 596 289
Kokku	-1 596 289

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 058 615
Aruandeaasta kasum (kahjum)	462 326
Kokku	-1 596 289
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 596 289
Kokku	-1 596 289

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	2880325	100.00%	Jah