

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Osaühing MELLEKS

registrikood: 10016634

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Priisle tee 4/1-21

postisihthnumber: 13914

telefon: +372 55626648

e-posti aadress: oumelleks@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Melleks põhitegevuseks on ruumide rentimine. Samuti tegeleb OÜ Melleks kinnisvarainvesteeringuga, oli soetatud maatükk Tallinna lähedal, käib ettevalmistus detailplaneeringuks ja müügiks.

Osaühingu Melleks tegevusplaanides on areneda edasi kinnisvaraalas ja finantsinvesteeringute osas.

OÜ Melleks 2016 aastal soetas ärihoone aadressil Rohuneeme 2, Viimsi vallas. 2017.aastal tegi renoveerimistööd ning andis äriruumid üürile.

Juhatus koosneb 2 liikmest.

Peamised finantsnäitajad

	2024	2023	2022	2021
Müügitulu	79 998	88 190	83 991	67 975
Puhas kasum	-42308	-2709	58560	2593
Puhas rentaablus	-	-	69,72	3,81
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2.83	2.46	2,51	1,89
ROA (%)	-	-	5,95%	0,27%
ROE (%)	-	-	7,17%	0,34%

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = (puhaskasum/müügitulu) x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = (puhaskasum/varad) x 100

ROE (%) = (puhaskasum/omakapital) x 100

Järgmise aasta plaaniks loeme arendus käesoleval turul.

Aruande lõpetamise kuupäev on 17.06.2025.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	55 417	64 088
Nõuded ja ettemaksed	35 936	83 042
Varud	566	566
Kokku käibevarad	91 919	147 696
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	33 850	33 850
Kinnisvarainvesteeringud	756 192	770 339
Materiaalsed põhivarad	18 679	18 754
Kokku põhivarad	808 721	822 943
Kokku varad	900 640	970 639
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	32 432	60 122
Kokku lühiajalised kohustised	32 432	60 122
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	108 355	108 355
Kokku pikaajalised kohustised	108 355	108 355
Kokku kohustised	140 787	168 477
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	799 345	802 055
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-42 308	-2 709
Kokku omakapital	759 853	802 162
Kokku kohustised ja omakapital	900 640	970 639

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	79 998	88 190
Muud äritulud	104	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 581	-11 619
Mitmesugused tegevuskulud	-29 531	-30 030
Tööjõukulud	-28 419	-29 464
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 222	-14 597
Muud ärikulud	-41 657	0
Ärikasum (kahjum)	-43 308	2 480
Intressitulud	3 252	0
Intressikulud	-2 252	-2 177
Muud finantstulud ja -kulud	0	65
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-42 308	368
Tulumaks	0	-3 077
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-42 308	-2 709

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Melleks raamatupidamise aastaaruanne 2024. aasta eest on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruades lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kulum 50 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 511 eurodest ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 511 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivaral bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 511**Rendid**

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse rentniku bilansis miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Nagu muude varade rendid, liigitatakse ka maa ja ehitiste rendid kapitalirentideks ja kasutusrentideks. Maad ja ehitisi vaadeldakse rentide klassifitseerimisel eraldi osadena. Juhul kui maa kasuliku eluiga on piiramatu, klassifitseeritakse maad puudutav osa rendist kasutusrendiks, välja arvatud juhul, kui vastavalt rendilepingule toimub maa omandiõiguse üleminek rentnikule.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja –kulud".

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 arvestatud dividendidelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. Omanikke
- b. Teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid
- c. Juhtkonda
- d. Eespool loetletud isikute ja nende valtseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	149 170	713 047	862 217
Akumuleeritud kulum	0	-77 730	-77 730
Jääkmaksumus	149 170	635 317	784 487
Amortisatsioonikulu	0	-14 148	-14 148
31.12.2023			
Soetusmaksumus	149 170	713 047	862 217
Akumuleeritud kulum	0	-91 878	-91 878
Jääkmaksumus	149 170	621 169	770 339
Ostud ja parendused	0	0	
Amortisatsioonikulu	0	-14 147	-14 147
31.12.2024			
Soetusmaksumus	149 170	713 047	862 217
Akumuleeritud kulum	0	-106 025	-106 025
Jääkmaksumus	149 170	607 022	756 192

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	57 779	62 943

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022					
Soetusmaksumus	1 124	18 679	19 803	4 150	23 953
Akumuleeritud kulum	-600	0	-600	-4 150	-4 750
Jääkmaksumus	524	18 679	19 203	0	19 203
Amortisatsioonikulu	-449	0	-449	0	-449
31.12.2023					
Soetusmaksumus	1 124	18 679	19 803	4 150	23 953
Akumuleeritud kulum	-1 049	0	-1 049	-4 150	-5 199
Jääkmaksumus	75	18 679	18 754	0	18 754
Amortisatsioonikulu	-75	0	-75	0	-75
31.12.2024					
Soetusmaksumus	1 124	18 679	19 803	4 150	23 953
Akumuleeritud kulum	-1 124	0	-1 124	-4 150	-5 274
Jääkmaksumus	0	18 679	18 679	0	18 679

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 590	16 590
Võlad töövõtjatele	1 887	1 887
Võlad seotud osapooltele	115	115
Maksuvõlad	1 357	1 357
Muud võlad	8 508	8 508
Intressivõlad	7 786	7 786
Muud viitvõlad	722	722
Saadud ettemaksed	3 975	3 975
Muud saadud ettemaksed	3 975	3 975
Kokku võlad ja ettemaksed	32 432	32 432
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 850	16 850
Võlad töövõtjatele	2 293	2 293
Maksuvõlad	29 786	29 786
Muud võlad	6 795	6 795
Intressivõlad	5 534	5 534
Muud viitvõlad	1 261	1 261
Saadud ettemaksed	4 398	4 398
Muud saadud ettemaksed	4 398	4 398
Kokku võlad ja ettemaksed	60 122	60 122

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	21 240	22 053
Sotsiaalmaksud	7 179	7 411
Kokku tööjõukulud	28 419	29 464
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 786	5 534
Kokku võlad ja ettemaksed	7 786	5 534

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	108 355	108 355
Kokku laenukohustised	108 355	108 355

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	108 355	0	0	108 355	2 177
Kokku laenukohustised	108 355	0	0	108 355	2 177

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	108 355	0	0	108 355	2 252
Kokku laenukohustised	108 355	0	0	108 355	2 252

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2025

Osaühing MELLEKS (registrikood: 10016634) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHHAIL FAINŠTEIN	Juhatuse liige	18.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	799 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-42 308
Kokku	757 037

Jaotamata kasum jääb jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarateenuste vahendusteenus	68311	EMTAK 2025	79998	100.00%	Jah