

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020**ärinimi:** Aktsiaselts Meistri Kinnisvara**registrikood: 11312793**

tänavat talu nimi, Meistri tn 10

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13517

telefon: +372 56464864

e-posti aadress: info@meistrikinnisvara.eu

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Aktsiakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE 2020

AS Meistri Kinnisvara tegutses aruandeperioodil oma põhikirjajärgsetel tegevusaladel so enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus EMTAK koodi järgi 68201 20% käibest. 80% käibest teostati ehitusliku projekteerimise ja projekteerimise juhtimise alal - EMTAK kood 71121 Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine.

Meistri Kinnisvara AS omandis olevatest büroopindadest müüdi üks korteriomand ja proportsionaalselt vähendati reservkapitali (vastavalt aktsionäride 2019.a. üldkoosolekul vastu võetud otsusele. Vastav teavitust oli esitatud 05.11.2019.a.).

Kõik büroopinnad olid renditud ja/või kasutuses oma tarbeks.

Aksiaseltsis töötas aruandeperioodil juhatuse liige osalise tööajaga ja kaks lepingulist töötajat. Projekteerimise juhtimise teenust pakuti kogu aasta vältel. Võrreldes eelmise perioodiga oli käibe kasv. Kasum vähenes projekteerimise alltöövõtu kasutamise põhjusel.

Aruandeaastal puhasrentaabluse eesmärgi ei täidetud. 2021 aastal plaanitakse kasum hoida 2020 aasta tasemel.

Näitaja	2020	2019
Müügitulu (tuh EUR)	281	203
Käibe kasv / -langus %-des	28%	-11%
Puhaskasum / -kahjum (tuh EUR)	48	62
Puhasrentaablus %-des	17%	31%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7	19
ROA (%)	16%	14%
ROE (%)	16%	15%
<u>Näitajate arvutamisel kasutatud valemid:</u> Käibe kasv=(müügitulu 2018-müügitulu 2017) / müügitulu 2017*100 Puhasrentaablus (%)=(puhaskasum / müügitulu)*100 Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara / lühiajalised kohustused ROA (%)=(puhas kasum / varad kokku)*100% ROE (%)=(puhaskasum / omakapital kokku)*100 %		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	77 030	183 003	2
Nõuded ja ettemaksed	8 907	43 708	3
Kokku käibevarad	85 937	226 711	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	192 174	192 174	5
Materiaalsed põhivarad	27 778	36 111	6
Kokku põhivarad	219 952	228 285	
Kokku varad	305 889	454 996	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	4 426	
Võlad ja ettemaksed	13 453	7 537	7
Kokku lühiajalised kohustised	13 453	11 963	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	26 054	
Kokku pikaajalised kohustised	0	26 054	
Kokku kohustised	13 453	38 017	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	201 600	311 552	8
Kohustuslik reservkapital	20 160	31 112	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 700	12 104	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 976	62 211	
Kokku omakapital	292 436	416 979	
Kokku kohustised ja omakapital	305 889	454 996	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	281 256	203 293	9
Muud äritulud	3 215	2 910	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-130 862	-51 348	
Mitmesugused tegevuskulud	-36 790	-31 445	10
Tööjõukulud	-48 591	-40 913	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 333	-5 555	
Muud ärikulud	0	-584	
Ärikasum (kahjum)	59 895	76 358	
Intressitulud	7	2	
Intressikulud	-118	-597	
Muud finantstulud ja -kulud	-6	-5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	59 778	75 758	
Tulumaks	-11 802	-13 547	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 976	62 211	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

AS Meistri Kinnisvara 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke pankades.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurist.

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

kulutustest (s.h. lepingu sõlmimise tasu, intressid). Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest amortisatsiooninormidest:

- Masinad ja seadmed 20% aastas
- Arvutustehnika 20% aastas
- Transpordivahendid 20-30% aastas
- Muu inventar 20-30% aastas

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Immateriaalne põhivara amortiseeritakse viie aasta jooksul. Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 20 – 33%

Rendid

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha arvelduskontol	77 030	183 003
Kokku raha	77 030	183 003

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 890	8 890
Ettemaksed	17	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 907	8 907
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	43 622	43 622
Ostjatelt laekumata arved	43 622	43 622
Nõuded seotud osapoolte vastu	69	69
Ettemaksed	17	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 708	43 708

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 141	809
Üksikisiku tulumaks	1 617	841
Sotsiaalmaks	2 708	1 405
Kohustuslik kogumispension	16	
Töötuskindlustusmaksed	202	76
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 684	3 131

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	302 174
Müügid	-110 000
31.12.2019	192 174
31.12.2020	192 174

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 424	46 413
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	61 750	31 893
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	110 000

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	41 667	41 667
Amortisatsioonikulu	-5 556	-5 556
31.12.2019		
Soetusmaksumus	41 667	41 667
Akumuleeritud kulum	-5 556	-5 556
Jääkmaksumus	36 111	36 111
Amortisatsioonikulu	-8 333	-8 333
31.12.2020		
Soetusmaksumus	41 667	41 667
Akumuleeritud kulum	-13 889	-13 889
Jääkmaksumus	27 778	27 778

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 062	6 062	
Võlad töövõtjatele	1 707	1 707	
Maksuvõlad	5 684	5 684	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 453	13 453	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 974	3 974	
Võlad töövõtjatele	432	432	
Maksuvõlad	3 131	3 131	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 537	7 537	

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	201 600	311 552
Aktsiate arv (tk)	3 150	4 868
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	281 256	203 293
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	281 256	203 293
Kokku müügitulu	281 256	203 293
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	71 174	46 413
Konsultatsioon	210 082	156 880
Kokku müügitulu	281 256	203 293

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	20 487	11 343
Lähetuskulud	8 123	8 870
Koolituskulud	0	1 780
Riigilõiv	0	133
Raamatupidamine ja auditeerimine	1 431	1 475
Ostetud teenused	0	1 498
Sõidukite kulud	6 749	3 487
Muud	0	2 859
Kokku mitmesugused tegevuskulud	36 790	31 445

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	36 939	30 616
Sotsiaalmaksud	11 652	10 297
Kokku tööjõukulud	48 591	40 913
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	69	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	414	656

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	4 672	6 480

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.02.2021

Aktsiaselts Meistri Kinnisvara (registrikood: 11312793) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA KAREMA	Juhatuse liige	27.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 700
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 976
Kokku	70 676
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide kahjumi katmine	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 676
Kokku	70 676

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	210082	74.69%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	71174	25.31%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56464864
E-posti aadress	info@meistikinnisvara.eu