

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Aktsiaselts Meistri Kinnisvara

registrikood: 11312793

tänavatänu nimi, Meistri tn 10
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Aktsiakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE 2019

AS Meistri Kinnisvara tegutses aruandeperioodil oma põhikirjajärgsetel tegevusaladel (enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus EMTAK koodi järgi 68201 ja investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse 64301). 3/4 käibest teostati ehitusliku projekteerimise ja projekteerimise juhtimise alal EMTAK kood 7112 (Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine).

2019 aastal aktsiaseltsi omanduses olevate aksiatega tehinguid ei toimunud. Meistri Kinnisvara AS omandis olevad büroopinnad olid 90% ulatuses väljarenditud. Aktsiaseltsis töötas aruandeperioodil juhatuse liige osalise tööajaga ja üks lepinguline töötaja. Projekteerimise juhtimise teenust pakuti kogu aasta vältel. Võrreldes eelmise perioodiga oli väike käibe ja kasumi langus aga kokkuvõtteks oli 2019 aasta edukas kinnisvara- ja projekteerimise juhtimise alal.

Aksionärid on novembris vastu võtnud otsuse aktsiakapitali vähendada 201 600.-€-ni. Teavitust on esitatud 05.11.2019.a.

2020 aasta eesmärgiks on puhasrentaablus hoida vähemalt 30% ja kasumit säilitada.

Näitaja	2019	2018
Müügitulu (tuh EUR)	203	228
Käibe kasv / -langus %-des	-11%	8%
Puhaskasum / -kahjum (tuh EUR)	62	70
Puhasrentaablus %-des	31%	31%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	19	7
ROA (%)	14%	16%
ROE (%)	15%	17%
<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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	183 003	26 587	2
Nõuded ja ettemaksed	43 708	91 940	3
Kokku käibevarad	226 711	118 527	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	11 700	5
Kinnisvarainvesteeringud	192 174	302 174	6
Materiaalsed põhivarad	36 111	0	7
Kokku põhivarad	228 285	313 874	
Kokku varad	454 996	432 401	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 426	0	
Võlad ja ettemaksed	7 537	17 633	8
Kokku lühiajalised kohustised	11 963	17 633	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	26 054	0	
Kokku pikaajalised kohustised	26 054	0	
Kokku kohustised	38 017	17 633	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	311 552	311 552	9
Kohustuslik reservkapital	31 112	31 112	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 104	2 491	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 211	69 613	
Kokku omakapital	416 979	414 768	
Kokku kohustised ja omakapital	454 996	432 401	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	203 293	227 631	10
Muud äritulud	2 910	1 210	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-51 348	-88 222	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 445	-29 884	11
Tööjõukulud	-40 913	-28 376	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 555	0	
Muud ärikulud	-584	-593	
Ärikasum (kahjum)	76 358	81 766	
Intressitulud	2	347	
Intressikulud	-597	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-5	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	75 758	82 113	
Tulumaks	-13 547	-12 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 211	69 613	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

AS Meistri Kinnisvara 2019. 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 õiglasel väärtusel, 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 õiglasel väärtusel, 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 õiglasel väärtusel, 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 õiglasel väärtusel, 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 rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud 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 maksmisele 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha arvelduskontol	183 003	12 422
Tähtajaline hoius	0	14 165
Kokku raha	183 003	26 587

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	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
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	91 818	91 818
Ostjatelt laekumata arved	91 818	91 818
Ettemaksed	122	122
Kokku nõuded ja ettemaksed	91 940	91 940

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	809	11 720
Üksikisiku tulumaks	841	700
Sotsiaalmaks	1 405	1 168
Töötuskindlustusmaksed	76	61
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 131	13 649

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	11 700	11 700
31.12.2018	11 700	11 700
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2018	11 700	11 700
Müük müügihinnas või lunastamine	-11 700	-11 700
31.12.2019	0	0

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	302 174
31.12.2018	302 174
Müügid	-110 000
31.12.2019	192 174

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	46 413	48 611
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	31 893	49 312
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	110 000	0

Lisa 7 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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 974	3 974
Võlad töövõtjatele	432	432
Maksuvõlad	3 131	3 131
Kokku võlad ja ettemaksed	7 537	7 537
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 584	3 584
Võlad töövõtjatele	400	400
Maksuvõlad	13 649	13 649
Kokku võlad ja ettemaksed	17 633	17 633

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	311 552	311 552
Aktsiate arv (tk)	4 868	4 868
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	203 293	226 631
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	1 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	203 293	227 631
Kokku müügitulu	203 293	227 631
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	46 413	48 611
Konsultatsioon	156 880	179 020
Kokku müügitulu	203 293	227 631

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	11 343	14 769
Lähetuskulud	8 870	9 609
Koolituskulud	1 780	2 770
Riigilõiv	133	25
Raamatupidamine ja auditeerimine	1 475	1 122
Ostetud teenused	1 498	-866
Sõidukite kulud	3 487	0
Muud	2 859	2 455
Kokku mitmesugused tegevuskulud	31 445	29 884

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	30 616	21 244
Sotsiaalmaksud	10 297	7 132
Kokku tööjõukulud	40 913	28 376
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 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69	0	77	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	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	414	656	521	3 190

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	6 480	6 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.01.2020

Aktsiaselts Meistri Kinnisvara (registrikood: 11312793) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA KAREMA	Juhatuse liige	30.01.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 104
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 211
Kokku	74 315
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide kahjumi katmine	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 315
Kokku	74 315

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	152250	74.89%	Jah
Usaldusfondide, investeerimisfondide ja sarnaste finantsüksuste investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	64301	51043	25.11%	Ei

Sidevahendid

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