

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Aktsiaselts Meistri Kinnisvara**registrikood: 11312793**

tänava/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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Aktsiakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Muud ärikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE 2018

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). Aasta jooksul pakuti konsultatsiooni ja projekteerimise teenust. EMTAK kood 7112-Inseneri tegevused ja nendega seotud nõustamine (71121-Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine).

Võlakirjadega tehinguid 2017 aastal ei toimunud. Meistri Kinnisvara AS omandis olevad büroopinnad olid väljarenditud. Ehitusliku inseneritehnilise projekteerimise ja nõustamise alal jätkati päikeseenergia parkide, andmekeskuste ja terminalidega töötamist.

Meistri Kinnisvara AS-l 2018.a. oli 1 töötaja osalise tööajaga ja 1 lepinguline töötaja. Võidetud hanked ja tööd oli organiseeritud projektipõhiselt alltöövõtjatega ilma lisatööjõudu kaasamata.

Projekteerimise juhtimise teenust pakuti kogu aasta vältel (alates ekspertiisidest, kuni projekteerimise juhtimiseni.).

2019 aastaks on planeeritud käibe ja kasumi taseme hoidmist.

Näitaja	2018	2017
Müügitulu (tuh EUR)	228	211
Käibe kasv / -langus %-des	8%	148%
Puhaskasum / -kahjum (tuh EUR)	70	58
Puhasrentaablus %-des	31%	27%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7	12
ROA (%)	16%	14%
ROE (%)	17%	15%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	26 587	79 080
Nõuded ja ettemaksed	91 940	7 164
Kokku käibevarad	118 527	86 244
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	11 700	11 700
Nõuded ja ettemaksed	0	14 209
Kinnisvarainvesteeringud	302 174	302 174
Kokku põhivarad	313 874	328 083
Kokku varad	432 401	414 327
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	17 633	7 013
Kokku lühiajalised kohustised	17 633	7 013
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	0	12 159
Kokku pikaajalised kohustised	0	12 159
Kokku kohustised	17 633	19 172
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	311 552	311 552
Kohustuslik reservkapital	31 112	31 112
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 491	-5 294
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 613	57 785
Kokku omakapital	414 768	395 155
Kokku kohustised ja omakapital	432 401	414 327

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	227 631	210 810
Muud äritulud	1 210	974
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-88 222	-122 803
Mitmesugused tegevuskulud	-29 884	-21 384
Tööjõukulud	-28 376	-9 241
Muud ärikulud	-593	-592
Ärikasum (kahjum)	81 766	57 764
Intressitulud	347	47
Muud finantstulud ja -kulud	0	-26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	82 113	57 785
Tulumaks	-12 500	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 613	57 785

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

AS Meistri Kinnisvara 2018. 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 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 õiglasel 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 õiglasel 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 õiglasel 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 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Raha arvelduskontol	12 422	79 080
Tähtajaline hoius	14 165	0
Kokku raha	26 587	79 080

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta 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	
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 632	5 632	
Ostjatelt laekumata arved	5 632	5 632	
Nõuded seotud osapoolte vastu	632	632	
Ettemaksed	15 109	900	14 209
Tulevaste perioodide kulud	900	900	
Muud makstud ettemaksed	14 209		14 209
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 373	7 164	14 209

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	11 720	1 007
Üksikisiku tulumaks	700	308
Sotsiaalmaks	1 168	739
Töötuskindlustusmaksed	61	31
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 649	2 085

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2016	11 726	11 726
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-26	-26
31.12.2017	11 700	11 700
		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2017	11 700	11 700
31.12.2018	11 700	11 700

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	302 174
31.12.2017	302 174
31.12.2018	302 174

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 611	143 550
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	49 312	72 706

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 584	3 584	
Võlad töövõtjatele	400	400	
Maksuvõlad	13 649	13 649	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 633	17 633	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	4 428	4 428	
Võlad töövõtjatele	500	500	
Maksuvõlad	2 085	2 085	
Saadud ettemaksed	12 159		12 159
Muud saadud ettemaksed	12 159		12 159
Kokku võlad ja ettemaksed	19 172	7 013	12 159

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	311 552	311 552
Aktsiate arv (tk)	4 868	4 868
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	226 631	209 810
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	1 000	1 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	227 631	210 810
Kokku müügitulu	227 631	210 810
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	48 611	143 550
Kinnisvara haldusteenus	0	67 260
Konsultatsioon	179 020	0
Kokku müügitulu	227 631	210 810

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	14 769	6 972
Lähetuskulud	9 609	8 530
Koolituskulud	2 770	880
Riigilõiv	25	250
Raamatupidamine ja auditeerimine	1 122	1 829
Ostetud teenused	-866	1 177
Muud	2 455	1 746
Kokku mitmesugused tegevuskulud	29 884	21 384

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	21 244	6 941
Sotsiaalmaksud	7 132	2 300
Kokku tööjõukulud	28 376	9 241
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Muud ärikulud (eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	8	7
Muud	585	585
Kokku muud ärikulud	593	592

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	77	0	632	12 659

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	521	3 190	0	6 010

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	6 000	5 670

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.02.2019

Aktsiaselts Meistri Kinnisvara (registrikood: 11312793) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA KAREMA	Juhatuse liige	02.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 491
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 613
Kokku	72 104
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide kahjumi katmine	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 104
Kokku	72 104

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	179020	78.64%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48611	21.36%	Ei

Sidevahendid

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