



MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2019 – 31.12.2019

Ärini: Meander Kinnisvara OÜ
Registrikood: 1483208

Aadress: Paide mnt 9, Pärnu linn, Pärnumaa, 80042
Telefon: 58167997
E-Post: Info@Meander.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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Meander Kinnisvara OÜ tegutseb kinnisvaraarenduse valdkonnas.

2019. aasta alguses sai lõpule viidud Tammiste Konsumi edukas müük.

Lisaks sai algatatud Tammistes Kellukese tee 2 detailplaneering ülejäänud ala planeerimiseks.

2019 a omandasime mitmeid kinnistuid:

- ärimaa krunt Pärnu Raba tänavale kuhu on plaanis rajada büroo- ja laohoone.
- elamumaa krunt Tartu lähedale Kõrvekülla eesmärgiga rajada sinna 3 ridaelamut.
- renoveerimist vajav kortermaja Tartus Peetri tänaval
- maatulundusmaa Tartu lähedal Reolas eesmärgiga arendada äri/tootmismaa kinnistu

2020. majandusaastal jätkab ettevõtte aktiivset tegevust kinnisvara valdkonnas.

2020 a põhiline eesmärk on tegeleda olemasolevate kinnistute arendamisega.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	443 237	11	
Nõuded ja ettemaksed	2 803	17 299	2
Varud	346 995	0	3
Kokku käibevarad	793 035	17 310	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	130 298	1 678 000	4
Kokku põhivarad	130 298	1 678 000	
Kokku varad	923 333	1 695 310	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	50 000	5
Võlad ja ettemaksed	16 695	17 006	6
Kokku lühiajalised kohustised	16 695	67 006	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	419 883	1 296 115	5
Kokku pikaajalised kohustised	419 883	1 296 115	
Kokku kohustised	436 578	1 363 121	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	327 189	-1 188	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 566	328 377	
Kokku omakapital	486 755	332 189	
Kokku kohustised ja omakapital	923 333	1 695 310	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	16 086	38 795	
Muud äritulud	262 000	361 505	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 888	-10 993	
Mitmesugused tegevuskulud	-45 136	-11 064	
Tööjõukulud	-31 876	-26 733	9
Muud ärikulud	0	-1	
Ärikasum (kahjum)	196 186	351 509	
Intressitulud	58	3	
Intressikulud	-41 678	-23 135	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	154 566	328 377	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 566	328 377	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Meander Kinnisvara 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates käesolevast aruandeaastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusväärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringud, mis on ostenud edasimüügieesmärgil kajastatakse varudena.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena on kajastatud raha pangas.

Varud

Varude all on kirjeldatud edasimüügiks hoitavaid kinnisvara objekte.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, ehitus- ja arenduskulutustest ning muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida kasutatakse või hakatakse tulevikus kasutama renditulu teenimise eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seotud otseselt seonduvaid tehingutasusid. Alates 2019. aasta aruandest kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusväärtuse meetodil.

Seotud osapooled

Osaühing loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 803	2 803
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 803	2 803
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 812	16 812
Ostjatelt laekumata arved	16 812	16 812
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	370	370
Ettemaksed	117	117
Tulevaste perioodide kulud	117	117
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 299	17 299

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	346 995	0
Kokku varud	346 995	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Muud muutused	127 276	0	3 022	130 298
31.12.2019				
Soetusmaksumus	127 276	0	3 022	130 298
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	127 276	0	3 022	130 298

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	27 490
Ostud ja parendused	1 289 005
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	361 505
31.12.2018	1 678 000
Müügid	-1 618 000
Ümberliigitamised	-60 000
31.12.2019	0

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	16 086	38 795
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	439	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 880 000	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Seotud isiku laen	419 883			419 883	6%	EUR	31.12.2032
Pikaajalised laenud kokku	419 883			419 883			
Laenukohustised kokku	419 883			419 883			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud isiku laen	50 000	50 000			6%	€	30.04.2019
Lühiajalised laenud kokku	50 000	50 000					
Pikaajalised laenud							
Seotud isiku laen	396 115			396 115	6%	€	31.12.2032
Pangalaen	900 000			900 000	3%	€	12.06.2028
Pikaajalised laenud kokku	1 296 115			1 296 115			
Laenukohustised kokku	1 346 115	50 000		1 296 115			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Muud varad	0	1 678 000
Kokku	0	1 678 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 855	1 855
Võlad töövõtjatele	4 316	4 316
Maksuvõlad	1 092	1 092
Muud võlad	1 092	1 092
Muud viitvõlad	1 092	1 092
Saadud ettemaksed	8 220	8 220
Muud saadud ettemaksed	8 220	8 220
Muud võlad	120	120
Kokku võlad ja ettemaksed	16 695	16 695
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 190	3 190
Võlad töövõtjatele	4 361	4 361
Maksuvõlad	6 308	6 308
Muud võlad	2 703	2 703
Intressivõlad	1 611	1 611
Muud viitvõlad	1 092	1 092
Muud võlad	444	444
Kokku võlad ja ettemaksed	17 006	17 006

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	385 404	261 751
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	96 351	65 438
Kokku tingimuslikud kohustised	481 755	327 189

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingu ühe osa nimiväärtus on 2500 euri.		

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	23 967	20 100
Sotsiaalmaksud	7 909	6 633
Kokku tööjõukulud	31 876	26 733
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Reiden
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	420 421	0	449 552

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Lühiajaline laen	1 500	51 500	1 937	6%	EUR	30.04.2019

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Lühiajaline laen	50 000	6%	€	30.04.2019
Pikaajaline laen	360 811	6%	€	30.12.2032

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 959	1 521

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	24 000	18 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2020

Meander Kinnisvara OÜ (registrikood: 14283208) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL JAKOBSON	Juhatuse liige	26.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	327 189
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 566
Kokku	481 755
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	481 755
Kokku	481 755

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16086	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Reiden	10033213	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)
Jakobsoni Varahalduse OÜ	12920668	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@meander.ee