



MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2020 – 31.12.2020

Äriniimi: 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	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Meander Kinnisvara OÜ tegutseb kinnisvaraarenduse valdkonnas.

2020 a. aastal kehtestati Kellukese tee 2 detailplaneering mille järgselt müüsiime Kellukese tee 2a ja 2b kinnistud.

2020 a. sai algatatud kaks detailplaneeringud:

- Liiva 5 ja 5a (Kõrveküla alevik) planeerimisel 3 ridaelamut.
- Varese kinnistul (Reolas Kambja vallas) Ärimaa/tööstusmaa.

Eesmärk on saada need kehtestatud 2021 a jooksul.

Lisaks käib planeerimisprotsess Raba 18a ärimaja ehitamiseks ning Peetri 7 kortermaja renoveerimiseks.

Peetri 7 arendamiseks asutasime tütarfirma P7 OÜ

2021. majandusaastal jätkab ettevõtte aktiivset tegevust kinnisvara valdkonnas.

2021 a põhiline eesmärk on tegeleda olemasolevate kinnistute arendamisega.

Ettevõtte juhatuse on üheliikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	461 701	443 237	
Nõuded ja ettemaksed	5 475	2 803	2
Varud	269 972	346 995	3
Kokku käibevarad	737 148	793 035	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	0	
Nõuded ja ettemaksed	100 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	150 743	130 298	4
Kokku põhivarad	253 243	130 298	
Kokku varad	990 391	923 333	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	8 388	16 695	6
Kokku lühiajalised kohustised	8 388	16 695	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	445 075	419 883	5
Kokku pikaajalised kohustised	445 075	419 883	
Kokku kohustised	453 463	436 578	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	481 755	327 189	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 173	154 566	
Kokku omakapital	536 928	486 755	
Kokku kohustised ja omakapital	990 391	923 333	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	213 694	16 086	
Muud äritulud	0	262 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-45 589	-4 888	
Mitmesugused tegevuskulud	-58 697	-45 136	
Tööjõukulud	-33 821	-31 876	9
Muud ärikulud	-10	0	
Ärikasum (kahjum)	75 577	196 186	
Intressitulud	45	58	
Intressikulud	-25 449	-41 678	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	50 173	154 566	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 173	154 566	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Meander Kinnisvara 2020. 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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	104 695	4 695	100 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	780	780	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	105 475	5 475	100 000
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 803	2 803	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 803	2 803	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	269 972	346 995
Kokku varud	269 972	346 995

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
Ostud ja parendused	0		20 445	20 445
31.12.2020				
Soetusmaksumus	127 276		23 467	150 743
Jääkmaksumus	127 276		23 467	150 743

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	1 678 000
Müügid	-1 618 000
Ümberliigitamised	-60 000
31.12.2019	0

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 400	16 086
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	639	439
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 880 000

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Seotud isiku laen	445 075			445 075	6%	EUR	31.12.2032
Pikaajalised võlakirjad kokku	445 075			445 075			
Laenukohustised kokku	445 075			445 075			
	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			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	646	646
Võlad töövõtjatele	5 558	5 558
Maksuvõlad	1 092	1 092
Muud võlad	1 092	1 092
Muud viitvõlad	1 092	1 092
Kokku võlad ja ettemaksed	8 388	8 388
	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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	481 755	385 404
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	50 173	96 351
Kokku tingimuslikud kohustised	531 928	481 755

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingu ühe osa nimiväärtus on 2500 euri.		

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	25 593	23 967
Sotsiaalmaksud	8 228	7 909
Kokku tööjõukulud	33 821	31 876
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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104 695	445 559	0	420 421

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 689	104 103	1 959

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	24 000	24 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2021

Meander Kinnisvara OÜ (registrikood: 14283208) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL JAKOBSON	Juhatuse liige	28.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	481 755
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 173
Kokku	531 928
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	531 928
Kokku	531 928

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	207454	97.08%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2868	1.34%	Ei

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