

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Materra OÜ

registrikood: 12395156

tänava/talu nimi, Tiigi tn 78

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50410

e-posti aadress: info@materra.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Materra on 2012.a. detsembris asutatud äriühing kes omandas Tartus Tiigi tänaval kinnisvara ja tegeleb selle kinnisvara haldamisega.

Üldised majandustulemused 2022 ja eesmärgid 2023:

2022 aastal oli maja täituvus hea.

2022 müügituluks kujunes 418 tuhat eurot. Enamuse müügitulust moodustas äripindade üürile andmine ja kommunaalteenuste vahendamine.

Puhaskasumiks kujunes 147 tuhat eurot.

2023.a. eesmärk on tagada maja täituvus ja stabiilsed rahavood.

Personal:

Palgalisi töötajaid Materra OÜ-l pole ja kellelegi tasusid makstud pole.

Finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu (tuhat eurot)	418	363
Käibekasv	15 %	7,37 %
Puhaskasum (tuhat eurot)	147	185
ROA	5,29%	6,45%
ROE	8,24%	10,31%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,67	3,45

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2022 – müügitulu 2021)/ müügitulu 2021* 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	233 533	219 425	2
Nõuded ja ettemaksed	89 507	183 923	3
Kokku käibevarad	323 040	403 348	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 450 000	2 450 000	5
Kokku põhivarad	2 450 000	2 450 000	
Kokku varad	2 773 040	2 853 348	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	72 369	78 015	6
Võlad ja ettemaksed	48 533	39 047	7
Kokku lühiajalised kohustised	120 902	117 062	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	872 507	943 404	6
Kokku pikaajalised kohustised	872 507	943 404	
Kokku kohustised	993 409	1 060 466	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 630 382	1 605 479	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 749	184 903	
Kokku omakapital	1 779 631	1 792 882	
Kokku kohustised ja omakapital	2 773 040	2 853 348	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	417 862	362 590	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-200 350	-156 860	11
Brutokasum (-kahjum)	217 512	205 730	
Üldhalduskulud	-2 571	-1 041	
Muud äritulud	4 369	0	
Muud ärikulud	-8 909	-96	
Äri kasum (kahjum)	210 401	204 593	
Intressitulud	5 086	7 928	
Intressikulud	-28 738	-27 618	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	186 749	184 903	
Tulumaks	-40 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 749	184 903	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	210 401	204 593
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	99 486	-8 347
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 484	10 464
Kokku rahavood äritegevusest	319 371	206 710
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	-100 700
Antud laenude tagasimaksed	0	177 700
Laekunud intressid	17	776
Kokku rahavood investeerimistegevusest	17	77 776
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-76 542	-75 804
Makstud intressid	-28 738	-27 618
Makstud dividendid	-160 000	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-40 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-305 280	-103 422
Kokku rahavood	14 108	181 064
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	219 425	38 361
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 108	181 064
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	233 533	219 425

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	1 605 479	1 607 979
Aruandeaasta kasum (kahjum)		184 903	184 903
31.12.2021	2 500	1 790 382	1 792 882
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	2 500	1 790 382	1 792 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)		146 749	146 749
Väljakuulutatud dividendid		-160 000	-160 000
31.12.2022	2 500	1 777 131	1 779 631

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Materra OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtjat;
- juhatust;
- olulise osalusega juriidilisest isikust omanikke;
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	233 533	219 425
Kokku raha	233 533	219 425

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	26 771	26 771
Ostjatelt laekumata arved	26 771	26 771
Laenunõuded	50 000	50 000
Muud nõuded	12 736	12 736
Intressinõuded	12 736	12 736
Kokku nõuded ja ettemaksed	89 507	89 507
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	23 962	23 962
Ostjatelt laekumata arved	23 962	23 962
Nõuded seotud osapoolte vastu	102 295	102 295
Laenunõuded	50 000	50 000
Muud nõuded	7 666	7 666
Intressinõuded	7 666	7 666
Kokku nõuded ja ettemaksed	183 923	183 923

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	961	2 342
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	961	2 342

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	2 450 000
31.12.2021	2 450 000
31.12.2022	2 450 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	280 960	258 305
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	191 002	135 597

Kinnisvarainvesteering on panditud ettevõtte laenukohustuste tagatiseks.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen pangalt	944 876	72 369	872 507		6k.Euribor +2,55%	EUR	18.06.2025
Pikaajalised laenud kokku	944 876	72 369	872 507				
Laenukohustised kokku	944 876	72 369	872 507				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen pangalt	1 021 419	78 015	943 404		6k.Euribor +2,55%	EUR	18.06.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 021 419	78 015	943 404				
Laenukohustised kokku	1 021 419	78 015	943 404				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	2 450 000	2 450 000
Kokku	2 450 000	2 450 000

Ettevõtte pangalaenu tagatisteks on seatud hüpoteek panga kasuks ettevõtte kinnistule bilansilise väärtusega 2 450 000 eurot

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	28 713	28 713
Maksuvõlad	961	961
Saadud ettemaksed	18 859	18 859
Kokku võlad ja ettemaksed	48 533	48 533
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	18 421	18 421
Maksuvõlad	2 342	2 342
Saadud ettemaksed	18 284	18 284
Kokku võlad ja ettemaksed	39 047	39 047

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 421 624	1 088 811
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	355 406	272 203
Kokku tingimuslikud kohustised	1 777 030	1 361 014

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2022 koosneb 2 osast nimiväärtustega 1500 eurot ja 1000 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

2022. aastal kuulutati välja ja maksti osanikele dividende summas 160 000 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	417 862	362 590
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	417 862	362 590
Kokku müügitulu	417 862	362 590
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	280 960	258 305
Kommunaalteenuste müük	136 902	104 285
Kokku müügitulu	417 862	362 590

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Energia	108 648	78 988
Elektrienergia	57 995	36 988
Soojusenergia	50 653	42 000
Veevarustusteenused	3 596	3 818
Territooriumi ja hoone korrashoid	27 048	23 382
Ostetud teenused	34 897	15 847
Tehniliste süsteemide hooldus	7 966	12 749
Jooksvad remondid	14 210	21 263
Muud	3 985	813
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	200 350	156 860

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palgalisi töötajaid ja kellelegi tasusid makstud ei ole.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 708	102 295
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 708	102 295
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 980	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 980	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	127 000	700	127 700	0	247
Kokku antud laenud	127 000	700	127 700	0	247

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	53 487	50 757
Kokku müüdud	53 487	50 757

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 545	2 160
Kokku ostetud	19 545	2 160

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Materra OÜ (registrikood: 12395156) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT JAAGANT	Juhatuse liige	04.07.2023
ERKKI ÄÄREMAA	Juhatuse liige	13.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Materra OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Materra OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Materra OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrian Säde

Vandeaudiitori number 678

Capella Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

13.07.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Materra OÜ (registrikood: 12395156) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	14.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 630 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 749
Kokku	1 777 131
Jaotamine	
Kokku	1 777 131

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 630 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 749
Kokku	1 777 131
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 777 131
Kokku	1 777 131

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	417862	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Erkki Ääremaa	37403062733	Püünsi küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Mapri OÜ	14056211	Eesti	1500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@materra.ee