

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Materra OÜ

registrikood: 12395156

tänavatänu nimi, Tiigi tn 78

maja ja korteri number:

linn: 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 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

Üldised majandustulemused 2016 ja eesmärgid 2017:

2016 aastal tegutseti eesmärgiga leida vakantsetele pindadele sobivad üürnikud, investeeriti kinnisvara parendustesse vastavalt üürnike vajadustele ja kinnisvara väärtuse tõstmiseks. 2016 müügituluks kujunes 309 tuhat eurot. Enamuse müügitulust moodustas äripindade üürile andmine ja kommunaalteenuste vahendamine.

Puhaskasumiks kujunes 227 tuhat eurot.

2017.a. eesmärk on tagada maja täituvus ja stabiilsed rahavood.

Investeeringud:

2016. a. investeeriti kinnisvara parendustesse kokku 59 tuhat eurot. 2017 a. kinnisvara parendustega jätkatakse.

Personal:

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

Finantssuhtarvud

	2016	2015
Müügitulu (tuhat eurot)	309	301
Käibekasv	2,6%	35,6%
Puhaskasum (tuhat eurot)	227	124
ROA	12,67%	7,58%
ROE	39,23%	35,28%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,65	0,74

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2016 – müügitulu 2015) / müügitulu 2015 * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	151 184	35 583	2
Nõuded ja ettemaksed	12 645	28 309	3
Varud	4 998	9 057	
Kokku käibevarad	168 827	72 949	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 625 691	1 565 973	5
Kokku põhivarad	1 625 691	1 565 973	
Kokku varad	1 794 518	1 638 922	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	76 379	74 477	6
Võlad ja ettemaksed	26 475	23 786	7
Kokku lühiajalised kohustised	102 854	98 263	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 112 053	1 188 432	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 112 053	1 188 432	
Kokku kohustised	1 214 907	1 286 695	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	349 728	225 416	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 383	124 311	
Kokku omakapital	579 611	352 227	
Kokku kohustised ja omakapital	1 794 518	1 638 922	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	309 628	301 061	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-117 889	-117 008	11
Brutokasum (-kahjum)	191 739	184 053	
Üldhalduskulud	-4 246	-22 803	
Muud äritulud	85 000	0	10
Muud ärikulud	-18 634	-30	13
Ärikasum (kahjum)	253 859	161 220	
Intressitulud	4	0	
Intressikulud	-26 480	-31 213	14
Muud finantstulud ja -kulud	0	-5 696	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	227 383	124 311	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 383	124 311	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	253 859	161 220	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 664	17 091	
Varude muutus	4 059	-9 057	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 689	-49 172	
Kokku rahavood äritegevusest	276 271	120 082	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-59 718	-201 987	
Laekunud intressid	5	4	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-59 713	-201 983	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 300 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-74 477	-1 116 393	
Makstud intressid	-26 480	-104 632	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-5 700	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-100 957	73 275	
Kokku rahavood	115 601	-8 626	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35 583	44 209	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	115 601	-8 626	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	151 184	35 583	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 500	225 416	227 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)		124 311	124 311
31.12.2015	2 500	349 727	352 227
Aruandeaasta kasum (kahjum)		227 383	227 383
Muud muutused omakapitalis		1	1
31.12.2016	2 500	577 111	579 611

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Materra OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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. laenuõuded, 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 nüüdisväärtuseni. 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 akumuleeritud 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;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	151 184	35 583
Kokku raha	151 184	35 583

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 323	11 323
Ostjatelt laekumata arved	11 323	11 323
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 322	1 322
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 645	12 645
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	26 619	26 619
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 524	1 524
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	166	166
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 309	28 309

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	224	166
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	224	166

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	1 455 000
Ostud ja parendused	110 973
31.12.2015	1 565 973
Ostud ja parendused	59 718
31.12.2016	1 625 691

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	204 588	201 563
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	117 889	117 008

Ettevõttele kuuluvad kinnistud Tartus keskkonnas.

2016 investeeriti 1 kinnisvarainvesteeringu parendamisse.

Juhtkonna hinnangul kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutust bilansipäeval ei ilmnenud ja ümberhindlust ei tehtud.

Kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte laenukohustuste tagatiseks.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen pangalt	1 188 432	76 379	1 112 053		3 k. Euribor + 2,2%	EUR	18.06.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 188 432	76 379	1 112 053				
Laenukohustised kokku	1 188 432	76 379	1 112 053				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen pangalt	1 262 909	74 477	1 188 432		3 k. Euribor + 2,2%	EUR	18.06.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 262 909	74 477	1 188 432				
Laenukohustised kokku	1 262 909	74 477	1 188 432				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	1 625 691	1 565 973
Kokku	1 625 691	1 565 973

Ettevõtte pangalaenu tagatisteks on seatud ühishüpoteek panga kasuks ettevõtte kinnistutele bilansilise väärtusega 1 625 691 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	17 517	17 517
Maksuvõlad	224	224
Saadud ettemaksed	8 734	8 734
Kokku võlad ja ettemaksed	26 475	26 475
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 348	10 348
Muud võlad	1 081	1 081
Intressivõlad	1 081	1 081
Saadud ettemaksed	12 357	12 357
Muud saadud ettemaksed	12 357	12 357
Kokku võlad ja ettemaksed	23 786	23 786

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2016 koosneb 2 osast nimiväärtustega 1500 eurot ja 1000 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	309 628	301 061
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	309 628	301 061
Kokku müügitulu	309 628	301 061
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	204 588	201 563
Kommunaalteenuste müük	105 040	99 498
Kokku müügitulu	309 628	301 061

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	85 000	0
Kokku muud äritulud	85 000	0

2016.a. lõpetati ennetähtaegselt ühe rentnikuga bürooruumide üürileping, millega kaasnes kokkuleppeline hüvitis.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Energia	69 365	65 096
Elektrienergia	28 026	24 823
Soojusenergia	41 339	40 273
territooriumi ja hoone korrashoid	16 720	15 926
Ostetud teenused	12 720	12 240
Tehniliste süsteemide hooldus	3 154	2 398
Jooksvad remondid	12 618	20 451
Muud	3 312	897
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	117 889	117 008

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Lootusetud nõuded	18 634	30
Kokku muud ärikulud	18 634	30

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	26 480	31 213
Kokku intressikulud	26 480	31 213

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ Mapri Ehitus
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	1 322	180	1 524	180
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		300		300

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	8 876	35 125	40 843	34 447
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 000		4 500	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.04.2017

Materra OÜ (registrikood: 12395156) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT JAAGANT	Juhatuse liige	13.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	349 728
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 383
Kokku	577 111
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	577 111
Kokku	577 111

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	349 728
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 383
Kokku	577 111
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	577 111
Kokku	577 111

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	309628	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Fintron	10683419	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Osaühing Mapri Ehitus	10131080	Tõutsi küla, Otepää vald, Valga maakond, Eesti	1500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@mattered.ee