

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Matson Kinnisvara OÜ

registrikood: 12497276

tänavatalu nimi, Lootuse tn 4a

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50108

telefon: +372 59057465

e-posti aadress: maido.luiste@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Müügitulu	9
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Matson Kinnisvara OÜ on 2013. aastal asutatud ettevõtte, millel on kolm peamist tegevussuunda:

- *Kinnisvara arendus*
- *Kinnisvara arendusprojektide juhtimisteenuse osutamine*
- *Enda kinnisvara üürileandmine*

Arendusprojektide selge fookus on erineva rahavoo kinnisvara arendus, olgu selleks siis väikeste üürikorterite või büroopindade arendamine. Selles valdkonnas on ettevõttel laialdane kogemustepagas.

Kuna ettevõtte omab ise enda poolt arendatud üüripindu, siis osatakse arendades rõhku pöörata sellele, et üüripinda oleks omanikul mugav hallata ning üürnikul mugav üürida.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	546	9 736	
Nõuded ja ettemaksed	95 059	167 904	
Varud	3 860	0	
Kokku käibevarad	99 465	177 640	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 112	6 875	
Nõuded ja ettemaksed	623 521	0	
Kinnisvarainvesteeringud	781 478	1 345 000	2
Materiaalsed põhivarad	20 201	25 677	3
Kokku põhivarad	1 433 312	1 377 552	
Kokku varad	1 532 777	1 555 192	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	321 134	590 720	
Võlad ja ettemaksed	53 279	27 357	
Kokku lühiajalised kohustised	374 413	618 077	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	306 534	151 496	
Kokku pikaajalised kohustised	306 534	151 496	
Kokku kohustised	680 947	769 573	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	783 119	727 861	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 211	55 258	
Kokku omakapital	851 830	785 619	
Kokku kohustised ja omakapital	1 532 777	1 555 192	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	42 468	142 725	4
Muud äritulud	80 519	245 324	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-48 317	-112 678	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 595	-17 389	
Tööjõukulud	-7 868	-24 485	5
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 142	-5 240	
Muud ärikulud	-4 198	-113 861	
Ärikasum (kahjum)	35 867	114 396	
Intressitulud	83 390	6 953	
Intressikulud	-53 046	-66 091	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	66 211	55 258	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 211	55 258	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Matson Kinnisvara OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha arveldusarvetel ja kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuse. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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 kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Maksude arvestamisel kasutatakse tekkepõhist meetodit.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid osanikega, juhatuse liikmetega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	1 450 000
Ostud ja parendused	900 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	40 000
Müügid	-1 045 000
31.12.2017	1 345 000
Ostud ja parendused	336 478
Müügid	-900 000
31.12.2018	781 478

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2016				
Soetusmaksumus	13 333	0	13 333	13 333
Akumuleeritud kulum	-6 444	0	-6 444	-6 444
Jääkmaksumus	6 889	0	6 889	6 889
Ostud ja parendused	30 000	250	30 250	30 250
Muud ostud ja parendused	30 000	250	30 250	30 250
Amortisatsioonikulu	-4 500	-73	-4 573	-4 573
Müügid	-6 889		-6 889	-6 889
31.12.2017				
Soetusmaksumus	30 000	250	30 250	30 250
Akumuleeritud kulum	-4 500	-73	-4 573	-4 573
Jääkmaksumus	25 500	177	25 677	25 677
Ostud ja parendused		666	666	666
Amortisatsioonikulu	-6 000	-142	-6 142	-6 142
31.12.2018				
Soetusmaksumus	30 000	916	30 916	30 916
Akumuleeritud kulum	-10 500	-215	-10 715	-10 715
Jääkmaksumus	19 500	701	20 201	20 201

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	42 468	142 725
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	42 468	142 725
Kokku müügitulu	42 468	142 725
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Projektijuhtimine	2 092	59 771
Ruumide rent ja kommunaalkulud	36 936	82 954
Turundusteenus	2 837	0
Muu müük	603	0
Kokku müügitulu	42 468	142 725

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	5 826	18 229
Sotsiaalmaksud	2 042	6 256
Kokku tööjõukulud	7 868	24 485
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	519 741	9	165 186	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	194 808	155 165	0	90 076

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Seotud ettevõtted	1 226 976	752 955	0	0	15%	EUR	2019-2020
Omaniku laen	0	0	106 175	73 747	0%	EUR	31.12.2021

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Seotud ettevõtted	248 900	113 400	0	0	10-15%	EUR	2018-2019
Omaniku laen	0	0	32 174	57 710	0%	EUR	31.12.2020

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	512	19 343	0	15 774
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	114 686	179	0	1 958

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	5 826	18 229

Aruandeaastal on müüdud seotud ettevõttele kinnisvarainvesteering hinnaga 1 050 000 eur.

Seotud ettevõttele on tasutud ettemaks 23 468 eur.

Aruandeperioodil on arvestatud intresse 83 389 eur.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.01.2020

Matson Kinnisvara OÜ (registrikood: 12497276) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDO LÜISTE	Juhatuse liige	06.01.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	783 119
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 211
Kokku	849 330

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	36936	86.97%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	2092	4.93%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maido Lüiste	38805242711	Eesti	1875 EUR (Lihtomand)
Greta Lüiste	48912010318	Eesti	625 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 59057465
E-posti aadress	maido.luiste@gmail.com