

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Turba 25 OÜ

registrikood: 12715164

tänavanimi: Turba tn 25

maja number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80010

telefon: +372 4477888

faks: +372 4477889

e-posti aadress: invest@matek.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Üldinfo

Turba 25 OÜ kuulub Matek Investi kontserni ning tegeleb Pärnu linnas Turba tn 23 kinnistu ning seal paiknevate tootmishoonete rendi, haldus ning arendustegevusega.

Äritegevus

2016 aasta oli ettevõttele stabiilse äritegevusega aasta ning tulemused vastasid püstitatud eesmärkidele. Ettevõtte müügitulust oli 277 200 eurot ning kasum 157 818 eurot. Põhiosa käibest moodustas renditulu.

Ettevõttes ei ole töötajaid ning sellega seoses ei makstud ka töötasusid.

Ettevõtte põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ning nende arvutamise metoodika olid järgmised:

	2016	04.09.2014-31.12.2015
Puhaskasumi marginaal:	57 %	85%
Omakapitali tootlus aastas:	9,7 %	24%
Omakapitali määr:	55%	47%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja:	2,3 x	3,5x

Puhaskasumi marginaal – puhaskasum / müügitulu

Omakapitali tootlus aastas – puhaskasum/ omakapital aasta alguses

Omakapitali määr – omakapital/ koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja – käibevarad/lühiajalised kohustused

Investeeringud

2016 aastal investeeringuid ei tehtud, kuid taotleti ehitisluba tootmishoone laiendamiseks.

Osanikud

Ettevõtte 100 % osade omanik on OÜ Matek Invest.

Juhatus

OÜ Turba 25 juhatus on üheliikmeline. 2016 aastal juhatusele töötasu ei makstud.

2017 aasta väljavaated

2017 aastal planeerime kinnistul paikneva tehasehoone laiendamist. Sellega seoses on plaanis investeerida ning ühtlasi kasvab peale investeeringu tegemist ka ettevõtte müügitulu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	311 431	211 199	
Nõuded ja ettemaksed	27 724	271 247	2
Kokku käibevarad	339 155	482 446	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 825 441	2 901 068	4
Materiaalsed põhivarad	74 457	83 855	5
Immateriaalsed põhivarad	382	522	6
Kokku põhivarad	2 900 280	2 985 445	
Kokku varad	3 239 435	3 467 891	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	133 332	133 332	7
Võlad ja ettemaksed	14 813	4 620	
Kokku lühiajalised kohustised	148 145	137 952	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 303 513	1 699 980	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 303 513	1 699 980	
Kokku kohustised	1 451 658	1 837 932	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 627 459	1 313 028	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	157 818	314 431	
Kokku omakapital	1 787 777	1 629 959	
Kokku kohustised ja omakapital	3 239 435	3 467 891	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	277 200	369 600	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-93 247	-122 312	10
Brutokasum (-kahjum)	183 953	247 288	
Üldhalduskulud	-639	-2 561	
Ärikasum (kahjum)	183 314	244 727	
Intressikulud	-34 924	-51 054	
Muud finantstulud ja -kulud	9 428	120 758	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	157 818	314 431	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	157 818	314 431	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Turba 25 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena ja kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Kuna eelmise majandusaasta pikkus oli 16 kuud, ei ole võrdlusandmed täielikult võrreldavad.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, mis on tehtud parimate teadmiste kohaselt. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud kulude funktsioonist lähtudes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha ja lühi- ning pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ning pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Intressimäärade Swap kajastatakse õiglases väärtuses.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mis koosneb maast ja ehitistest, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Ehitiste kasulik eluiga on 33 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 500 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-10 aastat
Immateriaalne põhivara	4-5 aastat

Tulud

Tulu toodangu ja kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel lähtuvalt teuse valmidusastmest bilansipäeval. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning suurus usaldusväärselt määratav.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

OÜ Turba 25 emattevõtte Matek Invest;

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Osaühingu juhatuse liikmed, nende lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	27 720	27 720
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4
Arvestuslik nõue Swap lepingult	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 724	27 724
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	27 720	27 720
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13	13
Arvestuslik nõue Swap lepingult	243 514	243 514
Kokku nõuded ja ettemaksed	271 247	271 247

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		4 620		4 620
Ettemaksukonto jääk	4		13	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4	4 620	13	4 620

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	361 324	2 648 549	3 009 873
Akumuleeritud kulum		-27 201	-27 201
Jääkmaksumus	361 324	2 621 348	2 982 672
Amortisatsioonikulu		-81 604	-81 604
31.12.2015			
Soetusmaksumus	361 324	2 648 549	3 009 873
Akumuleeritud kulum		-108 805	-108 805
Jääkmaksumus	361 324	2 539 744	2 901 068
Ostud ja parendused		6 520	6 520
Amortisatsioonikulu		-82 147	-82 147
31.12.2016			
Soetusmaksumus	361 324	2 655 069	3 016 393
Akumuleeritud kulum		-190 952	-190 952
Jääkmaksumus	361 324	2 464 117	2 825 441

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	277 200	277 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-487	-487

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	93 987	93 987			93 987
Akumuleeritud kulum	0	0			0
Jääkmaksumus	93 987	93 987			93 987
Ostud ja parendused			2 400	2 400	2 400
Amortisatsioonikulu	-12 532	-12 532			-12 532
31.12.2015					
Soetusmaksumus	93 987	93 987	2 400	2 400	96 387
Akumuleeritud kulum	-12 532	-12 532			-12 532
Jääkmaksumus	81 455	81 455	2 400	2 400	83 855
Amortisatsioonikulu	-9 398	-9 398			-9 398
31.12.2016					
Soetusmaksumus	93 987	93 987	2 400	2 400	96 387
Akumuleeritud kulum	-21 930	-21 930			-21 930
Jääkmaksumus	72 057	72 057	2 400	2 400	74 457

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	695	695
Amortisatsioonikulu	-173	-173
31.12.2015		
Soetusmaksumus	695	695
Akumuleeritud kulum	-173	-173
Jääkmaksumus	522	522
Amortisatsioonikulu	-140	-140
31.12.2016		
Soetusmaksumus	695	695
Akumuleeritud kulum	-313	-313
Jääkmaksumus	382	382

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 436 845	133 332	1 303 513		1,7	GBP	09.03.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 436 845	133 332	1 303 513				
Laenukohustised kokku	1 436 845	133 332	1 303 513				
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 833 312	133 332	1 699 980		Euribor+1,5%	GBP	09.03.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 833 312	133 332	1 699 980				
Laenukohustised kokku	1 833 312	133 332	1 699 980				

Pangalaenule on sõlmitud intressimäära ja valuutakursi Swap lepingud (lisa 2 ja 12).

Pikaajalise pangalaenu alusvaluuta GBP kursi muutuse mõju kajastatakse muudes finantstuludes ja -kuludes (lisa 12).

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele Turba 23 ja Turba 25 Pärnus summas 3 250 000 EUR;

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 623 033	1 301 967
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	405 758	325 492
Kokku tingimuslikud kohustised	2 028 791	1 627 459

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	277 200	369 600
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	277 200	369 600
Kokku müügitulu	277 200	369 600
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide renditulu	277 200	369 600
Kokku müügitulu	277 200	369 600

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2016	2015
Amortisatsioonikulu	91 685	121 476
Muud	1 562	836
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	93 247	122 312

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Aruandeaastal tööjõukulud puudusid.

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	263 135	-122 756
Arvestuslik tulu (-kulu) intressimäära Swap lepingult	-253 707	243 514
Kokku muud finantstulud ja -kulud	9 428	120 758

Arvestuslik SWAP lepingu kohustus 31.12.2016 oli 10 193 eurot, 31.12.2015 oli arvestuslik nõue 243 514 eurot (lisa 2)

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Matek Invest
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ Investar
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	27 720	27 720	0

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Müügid	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	277 200	277 200

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2017

Turba 25 OÜ (registrikood: 12715164) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN MATS	Juhatuse liige	16.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Turba 25 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Turba 25 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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 ülevaatuses töövõttude 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Turba 25 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

18.05.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Turba 25 OÜ (registrikood: 12715164) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	18.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 627 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	157 818
Kokku	1 785 277
Jaotamine	
Kokku	1 785 277

Suurendada aruandeaasta kasumi arvelt eelmiste perioodide jaotamata kasumit.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 627 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	157 818
Kokku	1 785 277
Jaotamine	
Kokku	1 785 277

Suurendada aruandeaasta kasumi arvelt eelmiste perioodide jaotamata kasumit.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	277200	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4477888
Faks	+372 4477889
E-posti aadress	invest@matek.ee