

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Turba 25 OÜ

registrikood: 12715164

tänavanimi, maja number: Turba tn 23

linn: Pärnu linn

vald: 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 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	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

Tegevusaruanne

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

2017 aasta oli ettevõttele stabiilse äritegevusega aasta ning tulemused vastasid püstitatud eesmärkidele. Ettevõtte müügikäive oli 277 200 eurot ning kasum 178 969 eurot. 2017 aastal teostati Turba 23 hoone laiendus ning anti aasta lõpul üürniku kasutusse.

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:

Puhaskasumi marginaal:	65 %
Omakapitali tootlus aastast:	10 %
Omakapitali määr:	56 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja:	2,7 x

Puhaskasumi marginaal – puhaskasum / müügitulu

Omakapitali tootlus aastast – puhaskasum/ omakapital aasta alguses

Omakapitali määr – omakapital/ koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja – käibevarad/lühiajalised kohustused

Investeeringud

2017.aastal investeeriti 285 250 eurot tehase laiendusse. Üüritava pinna maht kasvas ~2100 m².

Osanikud

Ettevõtte 100 % osade omanik on OÜ Matek Invest.

Juhatus

OÜ Turba 25 juhatus on üheliikmeline. 2017 aastal juhatusele töötasu ei makstud.

2018 aasta väljavaated

2018 aastal suureneb ettevõtte müügitulu teostatud investeeringust. 2018 aastaks investeeringuid ei planeerita.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	390 998	311 431	
Nõuded ja ettemaksed	56 724	27 724	2
Kokku käibevarad	447 722	339 155	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 028 435	2 825 441	4
Materiaalsed põhivarad	62 659	74 457	5
Immateriaalsed põhivarad	0	382	
Kokku põhivarad	3 091 094	2 900 280	
Kokku varad	3 538 816	3 239 435	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	149 693	133 332	6
Võlad ja ettemaksed	40 426	14 813	7
Kokku lühiajalised kohustised	190 119	148 145	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 381 951	1 303 513	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 381 951	1 303 513	
Kokku kohustised	1 572 070	1 451 658	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 785 277	1 627 459	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	178 969	157 818	
Kokku omakapital	1 966 746	1 787 777	
Kokku kohustised ja omakapital	3 538 816	3 239 435	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	277 200	277 200	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-93 358	-93 247	10
Brutokasum (-kahjum)	183 842	183 953	
Üldhalduskulud	-4 135	-639	
Muud ärikulud	-255	0	
Ärikasum (kahjum)	179 452	183 314	
Intressikulud	-32 620	-34 924	
Muud finantstulud ja -kulud	32 137	9 428	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	178 969	157 818	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	178 969	157 818	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Turba 25 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega.

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. Intressimäära Swap kajastatakse õiglasel väärtusel.

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 ehitisest, 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

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 teenuse 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 äriarvestusele. Seotud osapooled on:

OÜ Turba 25 emaettevõtte 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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	27 720	27 720	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 004	29 004	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 724	56 724	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	27 720	27 720	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	3
Arvestuslik nõue Swap lepingult	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 724	27 724	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		4 620		4 620
Ettemaksukonto jääk	29 004		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 004	4 620	4	4 620

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused		282 850	282 850
Amortisatsioonikulu		-82 256	-82 256
Ümberliigitamised		2 400	2 400
31.12.2017			
Soetusmaksumus	361 324	2 940 319	3 301 643
Akumuleeritud kulum		-273 208	-273 208
Jääkmaksumus	361 324	2 667 111	3 028 435

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	277 200	277 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-976	-487

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Amortisatsioonikulu	-9 398	-9 398			-9 398
Ümberliigitamised			-2 400	-2 400	-2 400
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega			-2 400	-2 400	-2 400
31.12.2017					
Soetusmaksumus	93 987	93 987	0	0	93 987
Akumuleeritud kulum	-31 328	-31 328	0	0	-31 328
Jääkmaksumus	62 659	62 659	0	0	62 659

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
pangalaen	275 000	116 360	158 640		1,5%	EUR	12.2019
pangalaen	1 256 644	33 333	1 223 311		2,0	GBP	03.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 531 644	149 693	1 381 951				
Laenukohustised kokku	1 531 644	149 693	1 381 951				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud 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				

Pangalaenule alusvaluutaga GBP on sõlmitud intressimäära ja valuutakursi Swap lepingud (lisa 7 ja 12) , mis lõpevad 09.03.2018.

Laenu põhiosale 1 266 674 EUR on sõlmitud refinantseerimise leping alusvaluutaga EUR ja tähtajaga 09.12.2023.

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

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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	4 620	4 620	3
Arvestuslik swap	35 806	35 806	
Kokku võlad ja ettemaksed	40 426	40 426	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	4 620	4 620	3
Arvestuslik swap	10 193	10 193	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 813	14 813	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 571 397	1 428 222
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	392 849	357 055
Kokku tingimuslikud kohustised	1 964 246	1 785 277

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	277 200	277 200
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	277 200	277 200
Kokku müügitulu	277 200	277 200
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide renditulu	277 200	277 200
Kokku müügitulu	277 200	277 200

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016
Amortisatsioonikulu	91 782	91 685
Muud	1 576	1 562
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	93 358	93 247

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal tööjõukulud puudusid.

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	57 750	263 135
Arvestuslik tulu (-kulu) intressimäära Swap lepingult	-25 613	-253 707
Kokku muud finantstulud ja -kulud	32 137	9 428

Arvestuslik SWAP lepingu kohustus 31.12.2017 oli 35 806 eurot, 31.12.2016 oli kohustus 10 193 eurot (lisa 7)

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	27 720	27 720

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	277 200	277 200

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.03.2018

Turba 25 OÜ (registrikood: 12715164) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN MATS	Juhatuse liige	12.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Turba 25 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Turba 25 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

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 ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anneli Marjapuu

Vandeaudiitori number 510

PKF Estonia Osühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

12.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Turba 25 OÜ (registrikood: 12715164) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI MARJAPUU	Vandeaudiitor	12.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 785 277
Aruandeaasta kasum (kahjum)	178 969
Kokku	1 964 246
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 814 246
Kokku	1 964 246

Maksta dividendideks 150000.- eurot, ülejäänud aruandeaasta kasum liita eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 785 277
Aruandeaasta kasum (kahjum)	178 969
Kokku	1 964 246
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 814 246
Kokku	1 964 246

Maksta dividendideks 150000.- eurot, ülejäänud aruandeaasta kasum liita eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

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