

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Materra OÜ

registrikood: 12395156

tänava/talu nimi, Tiigi tn 78

maja ja korteri number:

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

Tegevusaruanne

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

Üldised majandustulemused 2018 ja eesmärgid 2019:

2018 aastal leiti vakantsetele pindadele üürnikud ja investeeriti maja parendamisse vastavalt üürnike vajadustele.

2018 müügituluks kujunes 294 tuhat eurot. Enamuse müügitulust moodustus äripindade üürile andmine ja kommunaalteenuste vahendamine.

Puhaskasumiks kujunes 146 tuhat eurot.

2019.a. eesmärk on tagada maja täituvus ja stabiilsed rahavood.

Investeeringud:

2018. a. investeeriti kinnisvara parendustesse kokku 429 tuhat eurot.

Personal:

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

Finantssuhtarvud

	2018	2017
Müügitulu (tuhat eurot)	294	214
Käibekasv	37,34 %	-30 %
Puhaskasum (tuhat eurot)	146	146
ROA	6,87%	3,72%
ROE	18,44%	10,25%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,44	1,54

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2018 – müügitulu 2017) / müügitulu 2017 * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 999	126 577	2
Nõuded ja ettemaksed	21 237	14 931	3
Varud	44 631	13 058	
Kokku käibevarad	71 867	154 566	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 054 632	1 625 691	5
Kokku põhivarad	2 054 632	1 625 691	
Kokku varad	2 126 499	1 780 257	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	120 131	78 026	6
Võlad ja ettemaksed	42 449	22 383	7
Kokku lühiajalised kohustised	162 580	100 409	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 172 079	1 034 027	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 172 079	1 034 027	
Kokku kohustised	1 334 659	1 134 436	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	643 321	577 111	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 019	66 210	
Kokku omakapital	791 840	645 821	
Kokku kohustised ja omakapital	2 126 499	1 780 257	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	294 481	214 410	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-119 747	-119 793	11
Brutokasum (-kahjum)	174 734	94 617	
Üldhalduskulud	-1 941	-2 982	
Muud äritulud	2 078	229	
Muud ärikulud	-38	0	
Äri kasum (kahjum)	174 833	91 864	
Intressitulud	12	6	
Intressikulud	-28 826	-25 660	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	146 019	66 210	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 019	66 210	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	174 833	91 864
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 306	-2 286
Varude muutus	-31 573	-8 060
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	20 066	-4 092
Kokku rahavood äritegevusest	157 020	77 426
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-428 941	0
Laekunud intressid	12	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-428 929	6
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	313 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-132 843	-76 379
Makstud intressid	-27 626	-25 660
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 200	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	151 331	-102 039
Kokku rahavood	-120 578	-24 607
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	126 577	151 184
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-120 578	-24 607
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 999	126 577

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 500	577 111	579 611
Aruandeaasta kasum (kahjum)		66 210	66 210
31.12.2017	2 500	643 321	645 821
Aruandeaasta kasum (kahjum)		146 019	146 019
31.12.2018	2 500	789 340	791 840

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Materra OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	5 999	126 577
Kokku raha	5 999	126 577

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 763	17 763
Ostjatelt laekumata arved	17 763	17 763
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 039	2 039
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 435	1 435
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 237	21 237
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 572	13 572
Ostjatelt laekumata arved	13 572	13 572
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 359	1 359
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 931	14 931

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 435	201
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 435	201

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	1 625 691
31.12.2017	1 625 691
Ostud ja parendused	428 941
31.12.2018	2 054 632

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	208 490	145 263
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	117 188	119 793

Ettevõttele kuuluvad kinnistud Tartus kesklinnas.

2018.a. jooksul investeeriti kinnisvara parendustesse 429 tuhat eurot vastavalt uute rentnike vajadustele.

Juhtkonna hinnangul 31.12.18 seisuga kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutust bilansipäeval ei ilmnenu ja ümberhindlust ei tehtud.

Kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte laenukohustuste tagatiseks.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	46 000	46 000			5%	EUR	31.12.19
Lühiajalised laenud kokku	46 000	46 000					
Pikaajalised laenud							
Laen pangalt	1 246 210	74 131	1 172 079		3k. Euribor + 2,2%	EUR	18.06.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 246 210	74 131	1 172 079				
Laenukohustised kokku	1 292 210	120 131	1 172 079				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen pangalt	1 112 053	78 026	1 034 027		3k. Euribor + 2,2%	EUR	18.06.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 112 053	78 026	1 034 027				
Laenukohustised kokku	1 112 053	78 026	1 034 027				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	2 054 632	1 625 691
Kokku	2 054 632	1 625 691

Ettevõtte pangalaenu tagatisteks on seatud ühishüpoteek panga kasuks ettevõtte kinnistutele bilansilise väärtusega 2 054 632 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	21 966	21 966
Muud võlad	1 382	1 382
Intressivõlad	1 382	1 382
Saadud ettemaksed	19 101	19 101
Kokku võlad ja ettemaksed	42 449	42 449
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 030	9 030
Maksuvõlad	201	201
Saadud ettemaksed	13 152	13 152
Kokku võlad ja ettemaksed	22 383	22 383

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	631 472	514 657
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	157 868	128 665
Kokku tingimuslikud kohustised	789 340	643 322

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2018 koosneb 2 osast nimiväärtustega 1500 eurot ja 1000 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	294 481	214 410
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	294 481	214 410
Kokku müügitulu	294 481	214 410
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	208 490	145 263
Kommunaalteenuste müük	85 991	69 147
Kokku müügitulu	294 481	214 410

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Energia	62 363	57 805
Elektrienergia	23 233	19 539
Soojusenergia	39 130	38 266
Territooriumi ja hoone korrashoid	22 930	17 583
Ostetud teenused	12 050	13 560
Tehniliste süsteemide hooldus	4 558	2 781
Jooksvad remondid	9 065	20 929
Maaklerteenused	5 595	5 111
Muud	3 186	2 024
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	119 747	119 793

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Mapri OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja			1 359	180
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 039	47 562		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		300		300

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Materra Kodu OÜ	106 000	60 000	5%	EUR	31.12.19

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja			2 560	35 036
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 160	39 683		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 630		4 350	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2019

Materra OÜ (registrikood: 12395156) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT JAAGANT	Juhatuse liige	13.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	643 321
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 019
Kokku	789 340
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	789 340
Kokku	789 340

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	643 321
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 019
Kokku	789 340
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	789 340
Kokku	789 340

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	294481	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mapri OÜ	14056211	Eesti	1500 EUR (Lihtomand)
Osaühing Fintron	10683419	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@matteredra.ee