

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Materra OÜ

registrikood: 12395156

tänava/talu nimi, Tiigi tn 78

maja ja korteri number:

linn: Tartu 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	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

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

Üldised majandustulemused 2019 ja eesmärgid 2020:

2019 aastal oli maja täituvus hea.

2019 müügituluks kujunes 370 tuhat eurot. Enamuse müügitulust moodustas äripindade üürile andmine ja kommunaalteenuste vahendamine. Tulu teeniti ka ühe kinnistu müügist.

Puhaskasumiks kujunes 255 tuhat eurot.

2020.a. eesmärk on tagada maja täituvus ja stabiilsed rahavood.

Investeeringud:

2019. a. investeeriti kinnisvara parendustesse kokku 16 tuhat eurot.

Personal:

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

Finantssuhtarvud

	2019	2018
Müügitulu (tuhat eurot)	370	294
Käibekasv	25,85 %	37,34 %
Puhaskasum (tuhat eurot)	255	146
ROA	11,38%	6,87%
ROE	24,39%	18,11%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,18	0,14

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018) / müügitulu 2018 * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 587	5 999	2
Nõuded ja ettemaksed	186 684	21 237	3
Varud	0	44 631	
Kokku käibevarad	223 271	71 867	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 020 632	2 054 632	5
Kokku põhivarad	2 020 632	2 054 632	
Kokku varad	2 243 903	2 126 499	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 172 079	120 131	6
Võlad ja ettemaksed	24 554	42 449	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 196 633	162 580	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 172 079	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 172 079	
Kokku kohustised	1 196 633	1 334 659	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	789 340	643 321	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	255 430	146 019	
Kokku omakapital	1 047 270	791 840	
Kokku kohustised ja omakapital	2 243 903	2 126 499	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	370 177	294 481	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-134 771	-119 747	11
Brutokasum (-kahjum)	235 406	174 734	
Üldhalduskulud	-1 730	-1 941	
Muud äritulud	50 412	2 078	
Muud ärikulud	0	-38	
Äriksaum (kahjum)	284 088	174 833	
Intressitulud	1	12	
Intressikulud	-28 659	-28 826	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	255 430	146 019	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	255 430	146 019	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	284 088	174 833
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-50 000	0
Kokku korrigeerimised	-50 000	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-65 447	-6 306
Varude muutus	44 631	-31 573
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-17 895	20 066
Kokku rahavood äritegevusest	195 377	157 020
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-16 000	-428 941
Laekunud intressid	1	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 999	-428 929
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 000	313 000
Saadud laenude tagasimaksed	-124 131	-132 843
Makstud intressid	-28 159	-27 626
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-500	-1 200
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-148 790	151 331
Kokku rahavood	30 588	-120 578
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 999	126 577
Raha ja raha ekvivalentide muutus	30 588	-120 578
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	36 587	5 999

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		255 430	255 430
31.12.2019	2 500	1 044 770	1 047 270

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Materra OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2019. 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	36 587	5 999
Kokku raha	36 587	5 999

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 479	17 479
Ostjatelt laekumata arved	17 479	17 479
Nõuded seotud osapoolte vastu	101 647	101 647
Muud nõuded	67 558	67 558
Kokku nõuded ja ettemaksed	186 684	186 684
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	153	1 435
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	153	1 435

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 625 691
Ostud ja parendused	428 941
31.12.2018	2 054 632
Ostud ja parendused	16 000
Müügid	-50 000
31.12.2019	2 020 632

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	270 492	208 490
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	134 771	117 188
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	100 000	0

2019.a. jooksul investeeriti kinnisvara parendustesse 16 tuhat eurot parkla suurendamiseks ja müüdi 1 kinnistu.

Juhtkonna hinnangul 31.12.19 seisuga kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutust bilansipäeval ei ilmnenud ja ümberhindlust ei tehtud.

Kinnisvarainvesteering on panditud ettevõtte laenukohustuste tagatiseks.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen pangalt	1 172 079	1 172 079			3k. Euribor + 2,2%	EUR	18.06.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 172 079	1 172 079					
Laenukohustised kokku	1 172 079	1 172 079					
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	2 020 632	2 054 632
Kokku	2 020 632	2 054 632

Ettevõtte pangalaenu tagatisteks on seatud hüpoteek panga kasuks ettevõtte kinnistule bilansilise väärtusega 2 020 632 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 536	9 536
Maksuvõlad	153	153
Saadud ettemaksed	14 865	14 865
Kokku võlad ja ettemaksed	24 554	24 554
	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

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	835 816	631 472
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	208 954	157 868
Kokku tingimuslikud kohustised	1 044 770	789 340

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2019 koosneb 2 osast nimiväärtustega 1500 eurot ja 1000 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	370 177	294 481
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	370 177	294 481
Kokku müügitulu	370 177	294 481
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	270 492	208 490
Kommunaalteenuste müük	99 685	85 991
Kokku müügitulu	370 177	294 481

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018
Energia	61 416	62 363
Elektrienergia	25 160	23 233
Soojusenergia	36 256	39 130
Territooriumi ja hoone korrashoid	29 299	22 930
Ostetud teenused	14 364	12 050
Tehniliste süsteemide hooldus	5 794	4 558
Jooksvad remondid	18 709	9 065
Maaklerteenused	0	5 595
Muud	5 189	3 186
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	134 771	119 747

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	101 647	180	2 039	47 562
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0		300

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Materra Kodu OÜ	4 000	50 000	1 102	5%	EUR	31.12.19

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 160	46 523	2 160	39 683
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 900		12 630	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2020

Materra OÜ (registrikood: 12395156) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT JAAGANT	Juhatuse liige	17.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	789 340
Aruandeaasta kasum (kahjum)	255 430
Kokku	1 044 770
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 044 770
Kokku	1 044 770

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	789 340
Aruandeaasta kasum (kahjum)	255 430
Kokku	1 044 770
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 044 770
Kokku	1 044 770

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	370177	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@materra.ee