

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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

postisihnumber: 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
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

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

Üldised majandustulemused 2021 ja eesmärgid 2022:

2021 aastal oli maja täituvus hea.

2021 müügituluks kujunes 363 tuhat eurot. Enamuse müügitulust moodustas äripindade üürile andmine ja kommunaalteenuste vahendamine. Müügitulud suurenesid võrreldes 2020 aastaga kuna 2020 tehti osadele rentnikele soodustusi seoses eriolukorra piirangutest tingitud sulgemistega.

Puhaskasumiks kujunes 185 tuhat eurot.

2022.a. eesmärk on tagada maja täituvus ja stabiilsed rahavood.

Personal:

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

Finantssuhtarvud

	2021	2020
Müügitulu (tuhat eurot)	363	338
Käibekasv	7,37 %	-8,65 %
Puhaskasum (tuhat eurot)	185	561
ROA	6,45%	20,53%
ROE	10,31%	34,88%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,45	2,72

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2021 – müügitulu 2020)/ müügitulu 2020* 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	219 425	38 361	2
Nõuded ja ettemaksed	183 923	245 425	3
Kokku käibevarad	403 348	283 786	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 450 000	2 450 000	5
Kokku põhivarad	2 450 000	2 450 000	
Kokku varad	2 853 348	2 733 786	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	78 015	75 804	6
Võlad ja ettemaksed	39 047	28 585	7
Kokku lühiajalised kohustised	117 062	104 389	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	943 404	1 021 418	6
Kokku pikaajalised kohustised	943 404	1 021 418	
Kokku kohustised	1 060 466	1 125 807	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 605 479	1 044 770	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 903	560 709	
Kokku omakapital	1 792 882	1 607 979	
Kokku kohustised ja omakapital	2 853 348	2 733 786	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	362 590	337 702	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-156 860	-108 062	11
Brutokasum (-kahjum)	205 730	229 640	
Üldhalduskulud	-1 041	-2 119	
Muud äritulud	0	429 368	
Muud ärikulud	-96	-67 558	
Äri kasum (kahjum)	204 593	589 331	
Intressitulud	7 928	520	
Intressikulud	-27 618	-29 142	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	184 903	560 709	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 903	560 709	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	204 593	589 331	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-361 810	
Kokku korrigeerimised	0	-361 810	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 347	1 217	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	10 464	4 030	
Kokku rahavood äritegevusest	206 710	232 768	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-100 700	-131 000	
Antud laenude tagasimaksed	177 700	4 000	
Laekunud intressid	776	4	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	77 776	-126 996	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-75 804	-74 857	
Makstud intressid	-27 618	-27 441	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-1 700	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-103 422	-103 998	
Kokku rahavood	181 064	1 774	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38 361	36 587	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	181 064	1 774	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	219 425	38 361	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	1 044 770	1 047 270
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju		429 368	429 368
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	2 500	1 474 138	1 476 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)		131 341	131 341
31.12.2020	2 500	1 605 479	1 607 979
Aruandeaasta kasum (kahjum)		184 903	184 903
31.12.2021	2 500	1 790 382	1 792 882

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Materra OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

31.12.2021 seisuga mindi Kinnivarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel üle rahavoo meetodile ning korrigeeriti ka algsaldot.

Lisarea nimetus	31.12.2020	Muutus	31.12.2020
Kinnisvarainvesteeringud	2 020 632	429 368	2 450 000
Jaotamata kasum	131 341	429 368	560 709

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 nüüdsväärtuseni. 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;

e. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	219 425	38 361
Kokku raha	219 425	38 361

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	23 962	23 962
Ostjatelt laekumata arved	23 962	23 962
Nõuded seotud osapoolte vastu	102 295	102 295
Laenu nõuded	50 000	50 000
Muud nõuded	7 666	7 666
Intressinõuded	7 666	7 666
Kokku nõuded ja ettemaksed	183 923	183 923
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 996	15 996
Ostjatelt laekumata arved	15 996	15 996
Nõuded seotud osapoolte vastu	229 429	229 429
Kokku nõuded ja ettemaksed	245 425	245 425

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 342	2 181
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 342	2 181

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	2 020 632
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	429 368
31.12.2020	2 450 000
31.12.2021	2 450 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	258 305	249 987
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	135 597	108 062

31.12.2021 seisuga mindi õiglase väärtuse leidmisel üle rahavoo meetodile ning korrigeeriti ka algsaldot. Kinnisvarainvesteering on panditud ettevõtte laenukohustuste tagatiseks

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen pangalt	1 021 419	78 015	943 404		6k.Euribor +2,55%	EUR	18.06.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 021 419	78 015	943 404				
Laenukohustised kokku	1 021 419	78 015	943 404				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen pangalt	1 097 222	75 804	1 021 418		6k.Euribor +2,55%	EUR	18.06.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 097 222	75 804	1 021 418				
Laenukohustised kokku	1 097 222	75 804	1 021 418				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	2 450 000	2 450 000
Kokku	2 450 000	2 450 000

Ettevõtte pangalaenu tagatisteks on seatud hüpoteek panga kasuks ettevõtte kinnistule bilansilise väärtusega 2 450 000 eurot

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	18 421	18 421
Maksuvõlad	2 342	2 342
Saadud ettemaksed	18 284	18 284
Kokku võlad ja ettemaksed	39 047	39 047
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 414	11 414
Maksuvõlad	2 181	2 181
Saadud ettemaksed	14 990	14 990
Kokku võlad ja ettemaksed	28 585	28 585

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 088 811	940 889
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	272 203	235 222
Kokku tingimuslikud kohustised	1 361 014	1 176 111

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2021 koosneb 2 osast nimiväärtustega 1500 eurot ja 1000 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	362 590	337 702
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	362 590	337 702
Kokku müügitulu	362 590	337 702
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	258 305	249 987
Kommunaalteenuste müük	104 285	87 715
Kokku müügitulu	362 590	337 702

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Energia	78 988	56 853
Elektrienergia	36 988	21 231
Soojusenergia	42 000	35 622
Veevarustusteenused	3 818	2 748
Territooriumi ja hoone korrashoid	23 382	22 441
Ostetud teenused	15 847	12 354
Tehniliste süsteemide hooldus	12 749	3 818
Jooksvad remondid	21 263	8 517
Muud	813	1 331
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	156 860	108 062

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

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	102 295	229 429
Kokku nõuded ja ettemaksed	102 295	229 429
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	180
Kokku võlad ja ettemaksed	0	180

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	131 000	4 000	127 000	516
Kokku antud laenud	0	131 000	4 000	127 000	516
ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	127 000	700	127 700	0	247
Kokku antud laenud	127 000	700	127 700	0	247

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.11.2022

Materra OÜ (registrikood: 12395156) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT JAAGANT	Juhatuse liige	29.11.2022
ERKKI ÄÄREMAA	Juhatuse liige	30.11.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Materra OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Materra OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

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 aruande 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 ülevaatuse töövõtude 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse 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

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Materra OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrian Säde

Vandeaudiitori number 678

Capella Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

01.12.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Materra OÜ (registrikood: 12395156) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	02.12.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 605 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 903
Kokku	1 790 382
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 790 382
Kokku	1 790 382

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 605 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 903
Kokku	1 790 382
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 790 382
Kokku	1 790 382

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	362590	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Erkki Ääremaa	37403062733	Püünsi küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	1000 EUR (Lihtomand)
Mapri OÜ	14056211	Eesti	1500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@materra.ee