

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: osäühing Matkar

registrikood: 10170097

tänava/talu nimi, Peterburi tee 75
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13816

telefon: +372 56228843

e-posti aadress: jyri.kuusk@kia.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Kasutusrent	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Tulumaks	11
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Matkar OÜ tegutseb osaühinguna 1996-ndast aastast, ümberkujundatud 1989-ndal aastal loodud aktsiaseltsist Matkar. Matkar OÜ põhitegevuseks 2022 aastal oli jätkuvalt temale kuuluva kinnisvara üürimine ja haldamine.

Tavapäraste tegevustena parendasime hooneid ja tegime täiustusi ning jooksvat remonti.

2022 aastal õnnestus teha ärikinnisvara investeering, soetades Rävala pst 3/Kuke tn 2 ärihoone V korrusel ca 700 ruutmeetrit büroopinda. Koos renoveerimisega on investeeringu suuruseks ca 1,5 miljonit eurot. Investeeringu eesmärgiks on need büroopinnad lisada Matkar OÜ kinnisvaraportfelli ja anda pikaajalisele üürile.

2022 aastal säilis keskmine üürihindade tase võrrelduna aasta varasema perioodiga. Mõnevõrra õnnestus üürihindu tänu indekseerimisele tõsta. Kokku oli aastalõpu seisuga kaetud üürilepingutega nii büroohoones Peterburi tee 75 kui ka laohoones Peterburi tee 75a ca 6.000 m².

2022 aasta müügitulu oli 436 tuhat eurot (2021: 456 tuhat eurot). Kahjum 2022-ndal aastal oli 41 tuhat eurot (2021: kasum 211 tuhat eurot).

2022-ndal aastal oli töötajate arv 2 inimest (2021: samuti 2 inimest) ja nende brutopalk 17,4 tuhat eurot (2021: 12,6 tuhat eurot). Summad on antud sotsiaalmaksudeta.

2023 aastal olulisi muudatusi tegevussuundades ei ole, jätkates ärikinnisvara üürimise- ja haldamisega. Põhiline eesmärk on leida Rävala pst 3 büroopindadele pikaajalised üürnikud.

Oluliseks peame endiselt säilitada olemasolevaid kliente ning nendega sõlmitud lepingutingimusi. Seda eriti olukorras, kus jätkuv kõrge inflatsioon ja kestev sõjaolukord on muutnud geopoliitilist situatsiooni ning põhjustanud üldist maksevõime langust. Keeruline on ennustada, kuidas see olukord areneb ja millist mõju omab majandusele ning üürihindadele tulevikus.

Tavapärasteks tegevusteks on jooksvad remondi- ja hooldustööd ning vakantsetele pindadele uute üürnike leidmine.

Matkar OÜ juhatuse liikmetele tasu makstud ei ole, samuti ei ole makstud lisatasusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 117	657 968	
Nõuded ja ettemaksed	111 835	31 973	
Nõuded ostjate vastu	36 903	21 029	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	58 000	0	2
Ettemaksed	16 932	10 944	
Kokku käibevarad	125 952	689 941	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 502	2 502	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 502	2 502	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 119 130	794 188	4
Materiaalsed põhivarad	126 932	81 325	5
Immateriaalsed põhivarad	25 021	0	6
Kokku põhivarad	2 273 585	878 015	
Kokku varad	2 399 537	1 567 956	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	49 054	0	7
Võlad ja ettemaksed	710 595	358 736	
Võlad tarnijatele	248 916	25 828	
Maksuvõlad	6 661	9 054	2
Muud võlad	455 018	323 854	
Kokku lühiajalised kohustised	759 649	358 736	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	780 265	0	7
Võlad ja ettemaksed	4 750	0	
Muud võlad	4 750	0	14
Kokku pikaajalised kohustised	785 015	0	
Kokku kohustised	1 544 664	358 736	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 218	4 218	
Kohustuslik reservkapital	447	447	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	891 202	993 689	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 994	210 866	
Kokku omakapital	854 873	1 209 220	
Kokku kohustised ja omakapital	2 399 537	1 567 956	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	436 266	455 967	10
Muud äritulud	856	123 324	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-174 838	-135 510	
Mitmesugused tegevuskulud	-64 127	-46 634	
Tööjõukulud	-22 305	-15 044	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-153 237	-137 097	4,5,6
Muud ärikulud	-132	-6	
Ärikasum (kahjum)	22 483	245 000	
Intressikulud	-9 782	-35	
Muud finantstulud ja -kulud	13 553	0	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 254	244 965	
Tulumaks	-67 248	-34 099	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 994	210 866	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Esitusvaluuta euro.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust emaettevõtte Matkar OÜ kontrollib.

Investeeringud tütarettevõttesse arvestatakse kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt investeeringu summat korrigeeritakse emaettevõttele kuuluva osaga tütarettevõtte kasumist (kahjumist).

Matkar OÜ ei koosta konsolideeritud aruannet, kuna aruandepäeva seisuga ettevõtte koos tütarettevõttega Matkar Kinnisvara OÜ vastab väikese konsolideerimisgrupi nõuetele ning konsolideerimine ei ole kohustuslik.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu ning muud lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksuvõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvara objektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringutelt arvestatakse amortisatsiooni 4% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt, lähtudes eeldatavast kasulikust tööajast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	4-10 aastat
Muu inventar	5 aastat

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Matkar tütarettevõtte Matkar Kinnisvara OÜ;
 - OÜ Matkar olulist mõju omavad osanikud;
 - olulist mõju omavate osanike lähedased sugulased;
 - juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
 - eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted;
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigust.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	5 341	4 126
Käibemaks	43 267	0	3 801
Üksikisiku tulumaks	0	278	215
Erisoodustuse tulumaks	0	0	209
Sotsiaalmaks	0	1 012	666
Töötuskindlustusmaksed	0	30	37
Ettemaksukonto jääk	14 733		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	58 000	6 661	9 054

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10223379	Matkar Kinnisvara OÜ	Eesti		100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Matkar Kinnisvara OÜ	2 502	2 502
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 502	2 502

30.11.2022 omandati tütarettevõtte Matkar Rävala OÜ, millega 05.12.2022 ühineti.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	73 162	2 970 655	0	3 043 817
Akumuleeritud kulum	0	-2 249 629	0	-2 249 629
Jääkmaksumus	73 162	721 026	0	794 188
Ostud ja parendused	0	0	370 214	370 214
Amortisatsioonikulu	0	-122 222	0	-122 222
Lisandumised äriühenduste kaudu	58 200	1 018 750	0	1 076 950
31.12.2022				
Soetusmaksumus	131 362	3 989 405	370 214	4 490 981
Akumuleeritud kulum	0	-2 371 851	0	-2 371 851
Jääkmaksumus	131 362	1 617 554	370 214	2 119 130

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	417 349	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	174 838	

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	91 667	433	2 934	95 034	95 034
Akumuleeritud kulum	-11 459	-433	-1 817	-13 709	-13 709
Jääkmaksumus	80 208	0	1 117	81 325	81 325
Ostud ja parendused	76 412	0	0	76 412	76 412
Muud ostud ja parendused	76 412	0	0	76 412	76 412
Amortisatsioonikulu	-30 326	0	-479	-30 805	-30 805
31.12.2022					
Soetusmaksumus	168 079	433	2 934	171 446	171 446
Akumuleeritud kulum	-41 785	-433	-2 296	-44 514	-44 514
Jääkmaksumus	126 294	0	638	126 932	126 932

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Firmaväärtus	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	25 231	25 231
Amortisatsioonikulu	-210	-210
31.12.2022		
Soetusmaksumus	25 231	25 231
Akumuleeritud kulum	-210	-210
Jääkmaksumus	25 021	25 021

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	454 296	49 054	405 242	0	2%+6 k euribor	EUR	10.05.2027
Omanikulaen	375 023	0	375 023	0	2%	USD	10.05.2027
Pikaajalised laenud kokku	829 319	49 054	780 265	0			
Laenukohustised kokku	829 319	49 054	780 265	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	73 162	0
Ehitised	602 200	0
Kokku	675 362	0

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	417 349	437 587	4,10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	675 362	794 188	
Kokku	675 362	794 188	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrendikulu	16 364	13 127	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	680 166	963 644
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	170 042	240 911
Kokku tingimuslikud kohustised	850 208	1 204 555

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	436 266	455 967	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	436 266	455 967	
Kokku müügitulu	436 266	455 967	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda kinnisvara üürile andmine	417 349	437 587	4,8
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	18 917	18 380	
Kokku müügitulu	436 266	455 967	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	17 405	12 627
Sotsiaalmaksud	4 900	2 417
Kokku tööjõukulud	22 305	15 044
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	14 977	0
Muud	-1 424	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	13 553	0

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	313 353	67 248	180 000	34 099
Kokku	313 353	67 248	180 000	34 099

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	342 946	238 495	
Kokku võlad ja ettemaksed	342 946	238 495	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	379 773	0	
Kokku laenukohustised	379 773	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	375 023	375 023	4 750	7
Kokku laenukohustised	0	375 023	375 023	4 750	

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 609	15 500	4 124	0
Kokku ostetud	1 609	15 500	4 124	0

Juhatuse liikmetel on kasutada sõidua autod, millelt tasutakse erisoodustusmaksud.

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasneks ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

osaühing Matkar (registrikood: 10170097) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI KUUSK	Juhatuse liige	01.06.2023
MARI SUMBERG	Juhatuse liige	01.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	891 202
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 994
Kokku	850 208
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	850 208
Kokku	850 208

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	891 202
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-40 994
Kokku	850 208
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	850 208
Kokku	850 208

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	417349	95.66%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mari Sumberg	47809250253	Eesti	2109 EUR (Lihtomand)
Jüri Kuusk	37510230265	Eesti	2109 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56228843
E-posti aadress	jyri.kuusk@kia.ee