

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing MARRU INVEST

registrikood: 11225423

tänavatalu nimi, K. Kärberi tn
maja ja korteri number: 34-32

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13919

telefon: +372 5252555

e-posti aadress: rootamm@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Marru Invest OÜ asutati 2006. aastal.

Ettevõtte omab 11 kinnisvarainvesteeringut, millest viimased kaks soetati 2017. aastal ja üks soetati 2019. aastal.

2019. a. käive oli 54'858 eurot, sellest moodustas kinnisvara rent 48'170 eurot (87,8%), kinnisvara haldus 5'800 eurot (10,6%) ning konsultatsioonid ja nõustamine 888 eurot (1,6%).

2018. a. käive oli 52'401 eurot, sellest moodustas kinnisvara rent 49'415 eurot (94,3%), konsultatsioonid 2'674 eurot (5,1%) ja tõlketeenused 312 eurot (0,6%).

2019. a. toimus ka kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus, mille tulu moodustas 23'103 eurot. 2018. a. 18'861 eurot.

Majandusaastal ei töötanud äriühingus palgalisi töötajaid ja töötasusid ei ole makstud.

Juhatuse liikmetele ei ole makstud töötasu ega muid soodustusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	681	45 947	2
Nõuded ja ettemaksed	780	250	3
Kokku käibevarad	1 461	46 197	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	616 000	554 000	4
Kokku põhivarad	616 000	554 000	
Kokku varad	617 461	600 197	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	31 735	27 200	5
Võlad ja ettemaksed	5 992	3 859	6
Kokku lühiajalised kohustised	37 727	31 059	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	210 233	242 168	5
Kokku pikaajalised kohustised	210 233	242 168	
Kokku kohustised	247 960	273 227	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Muud reservid	20 771	20 771	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	303 643	252 696	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 531	50 947	
Kokku omakapital	369 501	326 970	
Kokku kohustised ja omakapital	617 461	600 197	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	54 858	52 401	9
Muud äritulud	23 103	18 861	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 665	-6 039	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 376	-5 278	11
Muud ärikulud	-130	0	
Ärikasum (kahjum)	50 790	59 945	
Intressikulud	-8 263	-9 000	
Muud finantstulud ja -kulud	4	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 531	50 947	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 531	50 947	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Marru Invest OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS), mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi (EFS) põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Marru Invest OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.
Aruande perioodiks on 01.01.2019-31.12.2019

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja rahaekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.
Sularaha kassat ei ole.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas pole tehinguid toimunud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone, hoone osa), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara ettevõtte ei oma.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud kajastatakse samal perioodil, millal kulu tekib. Ettemakstud kulud on aruandes kajastatud ettemaksetena ja kantakse kuludesse kulu tekkimise perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 01.01.2018.a. regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär* - 14/86 *TMS § 501 alusel eelmise 3 kalendriaasta keskmise maksustatud jaotatud kasumi arvutamisel loetakse esimeseks arvesse võetavaks aastaks aasta 2018.

14%-list määra rakendatakse :

- 1) 2019.a. ühele kolmandikule 2018.a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
- 2) 2020.a ühele kolmandikule 2018.a. ja 2019.a. jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu

Seotud osapooled

Marru Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. 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
Arvelduskontode jäägid	681	45 947
Kokku raha	681	45 947

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	38	38
Ostjatelt laekumata arved	38	38
Muud nõuded	742	742
Laenu nõuded	400	400
Viitlaekumised	342	342
Kokku nõuded ja ettemaksed	780	780
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Muud nõuded	250	250
Viitlaekumised	250	250
Kokku nõuded ja ettemaksed	250	250

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	535 139
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	18 861
31.12.2018	554 000
Ostud ja parendused	38 897
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	23 103
31.12.2019	616 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 170	49 415
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	22 111	6 416

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB laenud	75 772	10 381	55 436	9 955	2,9-3,5%+euribor	EUR	2027
SWED laenud	165 502	20 660	144 842	0	3,2-3,5%+euribor	EUR	2024
Omanikulaen	694	694			0%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	241 968	31 735	200 278	9 955			
Laenukohustised kokku	241 968	31 735	200 278	9 955			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB laenud	85 840	10 066	55 453	20 321	2,9-3,5%+euribor	EUR	2027
SWED laen	163 152	17 134	146 018	0	3,5%+euribor	EUR	2022
Omanikulaen	20 376	0	0	20 376	0%	EUR	2030
Pikaajalised laenud kokku	269 368	27 200	201 471	40 697			
Laenukohustised kokku	269 368	27 200	201 471	40 697			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Muud varad	513 000	543 000
Kokku	513 000	543 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 504	1 504
Muud võlad	538	538
Muud viitvõlad	538	538
Saadud ettemaksed	95	95
Tulevaste perioodide tulud	95	95
Rendideposiidid	3 855	3 855
Kokku võlad ja ettemaksed	5 992	5 992
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	384	384
Saadud ettemaksed	155	155
Tulevaste perioodide tulud	155	155
Rendideposiidid	3 320	3 320
Kokku võlad ja ettemaksed	3 859	3 859

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	276 939	242 914
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	69 235	60 729
Kokku tingimuslikud kohustised	346 174	303 643

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	54 858	52 401
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	54 858	52 401
Kokku müügitulu	54 858	52 401
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201- Enda või renditud kinnisvara üürileandmine või käitus	48 170	49 415
74301- Kirjalik või suuline tõlge	0	312
70221- konsultatsiooni teenused	888	803
68321- Kinnisvara haldus tasu eest lepingu alusel	5 800	1 871
Kokku müügitulu	54 858	52 401

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	13 778	4 390
Energia	0	30
Elektrienergia	0	30
Alltöövõtutööd	1 460	0
Transpordikulud	37	18
Üür ja rent	5 000	0
Väheväärtuslik põhivara	389	1 526
Muud	1 001	75
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	21 665	6 039

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	0	611
Energia	1 483	1 567
Kütus	1 483	1 567
Mitmesugused bürookulud	1 054	1 697
Koolituskulud	364	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	446	0
Pangateenused	276	100
Muud	1 753	1 303
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 376	5 278

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	694	20 376

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanikulaen	19 682	0	0%	EUR	2020

2018	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Omanikulaen	8 800	0%	EUR	2030

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.04.2020

Osaühing MARRU INVEST (registrikood: 11225423) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDVARD ROOTAMM	Juhatuse liige	06.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	303 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 531
Kokku	346 174

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48170	87.81%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	5800	10.57%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	888	1.62%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Edvard Rootamm	37004153722		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5252555
E-posti aadress	rootamm@hotmail.ee