

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 26.10.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Martensi Maja OÜ

registrikood: 14140443

tänava/talu nimi, Pikk tn 12

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80028

telefon: +372 4440169

e-posti aadress: vallo.palm@gmail.com

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	7
Lisa 4 Varud	7
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 7 Laenukohustised	8
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 9 Osakapital	9
Lisa 10 Tööjõukulud	9
Lisa 11 Seotud osapooled	9
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

OÜ Martensi Maja asutati 26.10.2016 aastal. Martensi Maja OÜ asutati eesmärgiga ehitada Pärnu Linna Martensi väljaku äärde aadressiga Pikk 12 äri- ja korterelamu ja hakata sealsete ärendipindadega opereerima.

2017 aasta lõpuks ei olnud maja veel lõplikult valmis, seetõttu ka 2017 aastaaruandes omakapital ei vasta nõuetele. 2018 aasta II kvartali lõpuks on ettevõtte omakapitali nõue täidetud ja maja valmis.

2017 aastal kogu käive oli 12003 eurot mis koosnes rendiarvest ja elektrikulu arvetest. 2017 aasta kahjumiks kujunes ca 167 tuhat eurot.

2017 aastal on investeeritud 3512016 eurot ehitusse ja hoone aluse maa soetusse 762169 eurot. Kinnisvarainvesteeringuteks maja maksumusest 3020238 eurot

OÜ Martensi Majal 2017 aastal põhikohaga töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmele maksti juhatuseliikme tasu 22800 eurot millele lisandusid riigimaksud.

2018 aastal peale maja valmimist on plaanis realiseerida korterid ja leida üüritavatesse pindadesse rentnikud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	26.10.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	360 056	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	134 296	0	3
Varud	1 253 946	0	4
Kokku käibevarad	1 748 298	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 020 238	0	6
Kokku põhivarad	3 020 238	0	
Kokku varad	4 768 536	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	122 825	0	7
Võlad ja ettemaksed	721 961	0	8
Kokku lühiajalised kohustised	844 786	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 038 320	0	7
Võlad ja ettemaksed	50 425	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	4 088 745	0	
Kokku kohustised	4 933 531	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-167 495	0	
Kokku omakapital	-164 995	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	4 768 536	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	26.10.2016 - 31.12.2017	Lisa nr
Müügitulu	12 003	
Muud äritulud	36 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-62 241	
Tööjõukulud	-30 324	10
Muud ärikulud	-69	
Ärikasum (kahjum)	-44 631	
Intressikulud	-98 139	
Muud finantstulud ja -kulud	-24 725	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-167 495	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-167 495	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Martensi Maja asutati 26.10.2016. 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Põhinõuded

on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ

Martensi Maja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdü toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Faktooring

Faktooring on nõuete müük, kusjuures sõltuvalt faktooringlepingu tüübist on nõude ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid lähevad sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõigusega faktooring).

Regressiõigusega faktooringut kajastatakse kui finantseerimistehingut, s.t. nõude tagatisel võetud laenu: nõue kajastatakse bilansis kuni selle laekumiseni. Regressiõigusega faktooringut kajastatakse kui nõude müüki. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna või nõude allahindluse kuluna, sõltuvalt sellest, kas tehing tehti rahavoogude juhtimise või halbade nõuete riski maandamise eesmärgil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi.

Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	26.10.2016
arveldusarvel	357 306	2 500
kassas	2 750	0
Kokku raha	360 056	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	47 949	47 949
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	67 747	67 747
Ettemaksed	18 600	18 600
Muud makstud ettemaksed	18 600	18 600
Kokku nõuded ja ettemaksed	134 296	134 296

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017
Lõpetamata toodang	1 253 946
korterid Pikk 12	1 253 946
Kokku varud	1 253 946

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	66 976	
Üksikisiku tulumaks		760
Sotsiaalmaks		1 254
Ettemaksukonto jääk	771	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	67 747	2 014

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	3 020 238
31.12.2017	3 020 238

	26.10.2016 - 31.12.2017	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 619	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
LHV pank	120 000	120 000			euribor+4,25%	21.05.2019
LHV pank krediitkaart	2 825	2 825			18%	
Lühiajalised laenud kokku	122 825	122 825				
Pikaajalised laenud						
LHV Pank	1 080 000		1 080 000		euribor+4,25%	21.05.2019
LHV Pank	2 058 320		2 058 320		euribor+3,9%	21.11.2021
GT Trade Alliance	450 000		450 000		5%	21.05.2022
Martensi Maja Holding OÜ	450 000		450 000		5%	21.05.2022
Pikaajalised laenud kokku	4 038 320		4 038 320			
Laenukohustised kokku	4 161 145	122 825	4 038 320			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	
Ehitised	4 274 184	
Kokku	4 274 184	

Laenu tagatiseks hoone Pikk 12 Pärnu linn hüpoteek summas 4 940 000 eurot

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	554 690	554 690	
Maksuvõlad	2 014	2 014	
Muud võlad	51 945	1 520	50 425
Intressivõlad	50 425		50 425
Muud viitvõlad	1 520	1 520	
Saadud ettemaksed	163 737	163 737	
Muud saadud ettemaksed	163 737	163 737	
Kokku võlad ja ettemaksed	772 386	721 961	50 425

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	26.10.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3

kahe osa suurus on 875 eurot ja ühe osa suurus 750 eurot

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	26.10.2016 - 31.12.2017	26.10.2016 - 26.10.2016
Muud	30 324	0
Kokku tööjõukulud	30 324	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	18 600	3 487
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		970 425

26.10.2016 - 31.12.2017	Saadud laenud	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			
GT Trade Alliance	450 000	5%	21.05.2022
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			
Martensi Maja Holding OÜ	450 000	5%	21.05.2022

Ostud ja müügid

	26.10.2016 - 31.12.2017	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	32 715	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		20 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	26.10.2016 - 31.12.2017	26.10.2016 - 26.10.2016
Arvestatud tasu	22 800	0

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Martensi maja OÜ poolt ehitatud maja on lõplikult valminud 2018

31.12.2017 seisuga tekkinud negatiivne omakapital on 2018 seoses oluliselt kasvanud müügituluga muutunud positiivseks ja 2018 on täidetud Äriseadustiku nõuded omakapitalile.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.08.2017

Martensi Maja OÜ (registrikood: 14140443) 26.10.2016 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VALLO PALM	Juhatuse liige	08.10.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Martensi Maja OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Martensi Maja OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

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 aastaaruande 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 ülevaatusse töövõttude 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Martensi Maja OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Alar Heinaste

Vandeaudiitori number 143

Grow Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

08.10.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Martensi Maja OÜ (registrikood: 14140443) 26.10.2016 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR HEINASTE	Vandeaudiitor	08.10.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-167 495
Kokku	-167 495

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-167 495
Kokku	-167 495

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12003	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4440169
E-posti aadress	vallo.palm@gmail.com