

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Martaas Grupp

registrikood: 10102285

tänavatalu nimi, Päevakoera tn 20a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11913

telefon: +372 5031070

e-posti aadress: martsaa3@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Kapitalirent	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Muud äritulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

- Martaas Grupp OÜ jätkas ettevõtte majandustehinguid 2017.a.
- Tegevusvaldkonnaks oli ja on kinnisvara tehingute vahendusega, investeeeringute ja konsultatsioonidega seonduv tegevus ning juhtimisteenuse müük. Jätkus ka turundustegevusalane nõustamine ja turundusplaanide koostamine ja ellu viimine.
- 2017.a. lõppes 118 169 euro suuruse kasumiga.
- Firma heaks töötasid omanik ja juhi abi- turundus assistent / maakler, kes jätkasid firma arendamist, et olla jätkusuutlik ka tulevikus. Ettevõtte keskmine töötajate arv oli 1.
- Juhatuse liikmele aruandeaastal tasu ei makstud, töötajale maksti töötasudeks 10 794 eurot.
- 2017.a. olid suurimateks klientideks LAAM Valduse OÜ grupi ettevõtted ja mitmed teised koostööpartnerid oma klientuuriga, millele ja kellele osutati teenustöid. Samuti tehti koostööd vihjetasudena saadud info ja spetsiifiliste koolituste vallas.
- Jätkati uuringuid ka mujal maailmas, kuhu võiks olla huvi Eestis pärit investoritel oma raha paigutada ning milliste riikide kliendid tunneks huvi Eestisse raha paigutamise vastu. Loodi suhteid mitmete välisriikide investoritega ning käidi väljaspool Eestit otsimas võimalusi koostööks ja investeeeringuteks. Külastati sealset kinnisvara objekte, põhiliselt korterelamuid ja eramuteks sobilikke kinnistuid, investeeeringute eesmärgil. Oldi konsultandina kaasas Eesti klientidel sealsete võimaluste selgitamisel investeeeringuteks. Sellelaadset tegevust on plaanis jätkata ka edaspidi, et olla kursis maailmas toimuvaga, saada kontakte välismaiste investorite ja sealsete kinnisvara büroodega.
- 2017.a. eesmärgiks oli jätkata head koostööd teiste kinnisvara arendus- ja vahendusteenuseid pakkuvate ettevõtetega Eestis ja paljuski ka väljaspool Eestit, mis ka õnnestus.
- Plaanid 2018.a.:
 1. Jätkata koostööd olemasolevate partneritega ja klientidega
 2. Jätkata võimaluste otsingut teenindamiseks Eesti kliente ka väljaspool Eestit, osutades põhiliselt konsultatsiooni ja nõustamisteenust ning tellimustööde korraldust ja vajaliku informatsiooni välja otsimist.
 3. Jätkata ülemaailmselt otsinguid erinevate investorite ja kinnisvara vahendajate kohta. Käia nendega kohtumas. Tutvustada Eestit ja leida ise võimalusi oma klientuurile pakkuda nende riikide kinnisvara.
 4. Tugevdada oma positsiooni kinnisvara konsultatsioonide ja vahendustegevusega tegelevate ettevõtete hulgas.
 5. Pakkuda teistele kinnisvara tegevusega seotud firmadele teenustöid.
 6. Jätkata ja püüda laiendada arendusettevõtetega koostööd nii Eestis, kui mujal maailmas.
 7. Investeerida võimalusel ja sobiva pakkumise ilmnemisel vabasid vahendeid kinnisvarasse üüritulu ja/või edasi müümisega tekkiva kasumi teenimise eesmärgil
 8. Jätkata ja suurendada turundusteenuste osutamist oma tänastele koostöö partneritele.
 9. Leida lisaks uusi partnereid, kellele osutada turundus- ja juhtimisteenuste alast nõustamist , teha neile konkreetseid teenustöid.
 9. Viia end veelgi enam kurssi arendustegevusega kinnisvara valdkonnas ja võimalusel võtta esimesed arendustegevusega seotud positsioonid ja teha investeeeringud.

Mart Saa
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	176 965	91 258	
Nõuded ja ettemaksed	8 724	14 928	
Nõuded ostjate vastu	7 655	1 566	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	847	
Muud nõuded	0	11 471	
Ettemaksed	1 069	1 044	
Kokku käibevarad	185 689	106 186	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	833	833	
Kinnisvarainvesteeringud	228 500	185 500	2
Materiaalsed põhivarad	20 074	26 301	3
Kokku põhivarad	249 407	212 634	
Kokku varad	435 096	318 820	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 052	7 167	4, 5
Võlad ja ettemaksed	18 975	16 820	
Võlad tarnijatele	913	13 321	
Võlad töövõtjatele	2 560	560	
Maksuvõlad	14 567	2 451	
Muud võlad	935	488	
Kokku lühiajalised kohustised	28 027	23 987	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	79 716	60 649	5
Kokku pikaajalised kohustised	79 716	60 649	
Kokku kohustised	107 743	84 636	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	206 372	132 812	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 169	98 560	
Kokku omakapital	327 353	234 184	
Kokku kohustised ja omakapital	435 096	318 820	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	146 847	151 388	7
Muud äritulud	60 000	20 038	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 666	-35 990	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 540	-16 878	
Tööjõukulud	-14 442	-10 492	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 227	-5 382	
Ärikasum (kahjum)	126 972	102 684	
Intressitulud	113	202	
Intressikulud	-2 666	-369	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	124 419	102 517	
Tulumaks	-6 250	-3 957	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 169	98 560	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Martaas Grupp 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ja on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Martaas Grupp 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte osade kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

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 mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

* Osaühingu tegevdirektor, juhatuse ja omanikud. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	30 000
Ostud ja parendused	146 092
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	9 408
31.12.2016	185 500
Ostud ja parendused	257 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	28 000
Müügid	-242 000
31.12.2017	228 500

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 870	4 859
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	250	778

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2015				
Soetusmaksumus	14 237	1 093	15 330	15 330
Akumuleeritud kulum	-3 322	-164	-3 486	-3 486
Jääkmaksumus	10 915	929	11 844	11 844
Ostud ja parendused	30 042	0	30 042	30 042
Amortisatsioonikulu	-5 218	-164	-5 382	-5 382
Müügid	-10 203	0	-10 203	-10 203
31.12.2016				
Soetusmaksumus	30 042	1 093	31 135	31 135
Akumuleeritud kulum	-4 506	-328	-4 834	-4 834
Jääkmaksumus	25 536	765	26 301	26 301
Amortisatsioonikulu	-6 008	-219	-6 227	-6 227
31.12.2017				
Soetusmaksumus	30 042	1 093	31 135	31 135
Akumuleeritud kulum	-10 514	-547	-11 061	-11 061
Jääkmaksumus	19 528	546	20 074	20 074

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	0	20 833
Transpordi- vahendid	0	20 833
Kokku	0	20 833

Lisa 4 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendile võetud sõiduauto	265	265	0	1,7 + 3 kuu EURIBOR	EUR	24.03.2018
Kapitalirendikohustised kokku	265	265	0			

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendile võetud sõiduauto	1 314	1 049	265	1,7 + 3 kuu EURIBOR	EUR	24.03.2018
Kapitalirendikohustised kokku	1 314	1 049	265			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	19 527	25 536
Kokku	19 527	25 536

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen kinnisvarainvesteeringu soetamiseks	88 503	8 787	79 716		1,95 + 3 kuu euribor	EUR	22.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	88 503	8 787	79 716				
Kapitalirendikohustised kokku	265	265	0				
Laenukohustised kokku	88 768	9 052	79 716				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen kinnisvarainvesteeringu soetamiseks	66 502	6 118	60 384		2,0 + 3 kuu euribor	EUR	23.11.2021
Pikaajalised laenud kokku	66 502	6 118	60 384				
Kapitalirendikohustised kokku	1 314	1 049	265				
Laenukohustised kokku	67 816	7 167	60 649				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	165 000	130 000
Kokku	165 000	130 000

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	259 633	189 898
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	64 908	47 474
Kokku tingimuslikud kohustised	324 541	237 372

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	146 847	151 388
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	146 847	151 388
Kokku müügitulu	146 847	151 388
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	133 977	146 529
Enda kinnisvara üürileandmine	12 870	4 859
Kokku müügitulu	146 847	151 388

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	32 000	0
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	10 630
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	28 000	9 408
Kokku muud äritulud	60 000	20 038

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	10 794	8 040
Sotsiaalmaksud	3 562	2 388
Töötuskindlustusmaks	86	64
Kokku tööjõukulud	14 442	10 492
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	0	2 847	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	1 471	0

2017	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	
Sidusettevõtja	2 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	
Teine samasse konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtja	1 000

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtja	0	4 000	5	EUR
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Teine samasse konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtja	1 000	0	5	EUR

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	131 697	8 400	131 735

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2018

Osaühing Martaas Grupp (registrikood: 10102285) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART SAA	Juhatuse liige	28.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	206 372
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 169
Kokku	324 541
Jaotamine	
Dividendideks	25 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	299 541
Kokku	324 541

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	133977	91.24%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12870	8.76%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mart Saa	37102180233	Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5031070
E-posti aadress	martsaa3@gmail.com