

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Martaas Grupp

registrikood: 10102285

tänava/talu nimi, Päevakoera tn
maja ja korteri number: 20a

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	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Kapitalirent	9
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

- Martaas Grupp OÜ jätkas ettevõtte majandustehinguid 2018.a.
- Tegevusvaldkonnaks oli ja on kinnisvara tehingute vahendusega, investeeeringute ja konsultatsioonidega seonduv tegevus ning juhtimisteenuse müük. Jätkus aga veelgi aktiivsemalt turundustegevuse alane nõustamine ja turundusplaanide koostamine ja ellu viimine.
- 2018.a. lõppes 112 126 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 13 745 eurot.
- 2018.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. Korraldati mitmeid turundusüritusi klientidele.
- 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. Selle laadset tegevust on plaanis jätkata ka edaspidi, et olla kursis maailmas toimuvaga, saada kontakte välismaiste investorite ja sealsete kinnisvara büroodega. Samuti suurenes ka huvi turundusteenuste pakkumiste vastu Eestist väljas poole. Uuriti selleks võimalusi.
- 2018.a. eesmärgiks oli jätkata head koostööd teiste kinnisvara arendus- ja vahendusteenuseid pakkuvate ettevõtetega Eestis ja paljuski ka väljaspool Eestit, mis ka õnnestus.
- Plaanid 2019.a.:
 1. Jätkata koostööd olemasolevate partneritega ja klientidega
 2. Jätkata võimaluste otsingut teenindamaks Eesti kliente ka väljaspool Eestit, osutades põhiliselt konsultatsiooni ja nõustamisteenust ning tellimustööde korraldust ja vajaliku informatsiooni välja otsimist.
 3. Soov leida võimalusi ja arendada turundusteenuste müüki Eestist välja.
 4. Jätkata ülemaailmselt otsinguid erinevate investorite ja kinnisvara vahendajate kohta. Käia nendega kohtumas. Tutvustada Eestit ja leida ise võimalusi oma klientuurile pakkuda nende riikide kinnisvara.
 5. Tugevdada oma positsiooni kinnisvara konsultatsioonide ja vahendustegevusega tegelevate ettevõtete hulgas.
 6. Pakkuda teistele kinnisvara tegevusega seotud firmadele teenustöid.
 7. Jätkata ja püüda laiendada arendusettevõtetega koostööd nii Eestis, kui mujal maailmas.
 8. Investeerida võimalusel ja sobiva pakkumise ilmnemisel vabasid vahendeid kinnisvarasse üüritulu ja/või edasi müümisega tekkiva kasumi teenimise eesmärgil
 9. Jätkata ja suurendada turundusteenuste osutamist oma tänastele koostöö partneritele.
 10. Leida lisaks uusi partnereid, kellele osutada turundus- ja juhtimisteenuste alast nõustamist, teha neile konkreetseid teenustöid.
 11. 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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	107 591	176 965	
Nõuded ja ettemaksed	4 889	8 724	
Nõuded ostjate vastu	913	7 655	
Muud nõuded	899	0	10
Ettemaksed	3 077	1 069	
Kokku käibevarad	112 480	185 689	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	25 833	833	
Kinnisvarainvesteeringud	423 500	228 500	2
Materiaalsed põhivarad	45 106	20 074	3
Kokku põhivarad	494 439	249 407	
Kokku varad	606 919	435 096	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 454	9 052	4,5,10
Võlad ja ettemaksed	7 424	18 975	
Võlad tarnijatele	2 430	913	
Võlad töövõtjatele	900	2 560	
Maksuvõlad	2 854	14 567	
Muud võlad	1 240	935	
Kokku lühiajalised kohustised	26 878	28 027	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	165 562	79 716	4,5
Kokku pikaajalised kohustised	165 562	79 716	
Kokku kohustised	192 440	107 743	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	299 541	206 372	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 126	118 169	
Kokku omakapital	414 479	327 353	
Kokku kohustised ja omakapital	606 919	435 096	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	176 512	146 847	7
Muud äritulud	32 500	60 000	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 291	-43 666	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 192	-15 540	
Tööjõukulud	-18 391	-14 442	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 110	-6 227	3
Muud ärikulud	-4 691	0	
Ärikasum (kahjum)	121 337	126 972	
Intressitulud	13	113	
Intressikulud	-2 974	-2 666	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	118 376	124 419	
Tulumaks	-6 250	-6 250	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 126	118 169	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Martaas Grupp 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standarditega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

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 kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud 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 kulum.

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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	3-5 aastat

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendidena 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. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja –kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksumäärale.

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

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdüd kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intrssitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Martaas Grupp OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke;
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	162 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	32 500
31.12.2018	423 500

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 014	12 870
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 006	250

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
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
Ostud ja parendused	71 835	0	71 835	71 835
Amortisatsioonikulu	-8 892	-219	-9 111	-9 111
Müügid	-37 692	0	-37 692	-37 692
31.12.2018				
Soetusmaksumus	51 668	1 093	52 761	52 761
Akumuleeritud kulum	-6 889	-766	-7 655	-7 655
Jääkmaksumus	44 779	327	45 106	45 106

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	33 000	0
Transpordi- vahendid	33 000	0
Kokku	33 000	0

Lisa 4 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendile võetud sõiduauto	28 107	2 062	26 045	1,7 + 3 kuu EURIBOR	EUR	24.04.2021
Kapitalirendikohustised kokku	28 107	2 062	26 045			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	51 667	19 527
Kokku	51 667	19 527

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen seotud osapoolelt	899	899			0	EUR	31.12.2019	10
Lühiajalised laenud kokku	899	899						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen kinnisvarainvesteeringu soetamiseks	79 715	9 001	70 714		1,95 + 3 kuu euribor	EUR	22.03.2022	
Pikaajaline laen kinnisvarainvesteeringu soetamiseks	76 295	7 492	68 803		1,85 + 3 kuu euribor	EUR	03.05.2023	
Pikaajalised laenud kokku	156 010	16 493	139 517					
Kapitalirendikohustised kokku	28 107	2 062	26 045					
Laenukohustised kokku	185 016	19 454	165 562					

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	348 000	165 000
Kokku	348 000	165 000

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	329 334	259 633
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	82 333	64 908
Kokku tingimuslikud kohustised	411 667	324 541

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	176 512	146 847
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	176 512	146 847
Kokku müügitulu	176 512	146 847
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	163 498	133 977
Enda kinnisvara üürileandmine	13 014	12 870
Kokku müügitulu	176 512	146 847

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	32 000
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	32 500	28 000
Kokku muud äritulud	32 500	60 000

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	13 745	10 794
Sotsiaalmaksud	4 536	3 562
Töötuskindlustusmaks	110	86
Kokku tööjõukulud	18 391	14 442
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	899	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	899	0	0

2018	Antud laenud	Saadud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Teine samasse konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtja	899	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Eraisikust omanik	0	899

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

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	160 729	0	131 697

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2019

Osaühing Martaas Grupp (registrikood: 10102285) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART SAA	Juhatuse liige	21.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	299 541
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 126
Kokku	411 667
Jaotamine	
Dividendideks	35 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	376 667
Kokku	411 667

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	163498	92.63%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13014	7.37%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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