

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Martaas Grupp

registrikood: 10102285

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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

Tegevusaruanne

- Martaas Grupp OÜ jätkas ettevõtte majandustehinguid 2021.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. Samuti aktiveeris klientidele kliendipäevade korraldus klientidele.
- 2021.a. lõppes 331 393 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.
- Juhatusel liikmele aruandeaastal tasu ei makstud, töötajale maksti töötasudeks 17 814 eurot.
- 2021.a. olid suurimaks kliendiks LAAM Kinnisvara OÜ 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.
- 2021.a. eesmärgiks oli jätkata head koostööd teiste kinnisvara arendus- ja vahendusteenuseid pakkuvate ettevõtetega Eestis ja paljuski ka väljaspool Eestit, mis ka õnnestus.
- Plaanid 2022.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. 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 pakumise 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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	234 005	240 329	
Nõuded ja ettemaksed	65 137	1 405	
Nõuded ostjate vastu	12 333	853	
Laenu nõuded	50 000	0	2
Muud nõuded	2 470	9	
Ettemaksed	334	543	
Kokku käibevarad	299 142	241 734	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	25 833	25 833	
Finantsinvesteeringud	64 830	9 999	
Kinnisvarainvesteeringud	510 833	332 500	3
Materiaalsed põhivarad	48 334	73 463	4
Kokku põhivarad	649 830	441 795	
Kokku varad	948 972	683 529	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	59 470	40 452	5,6
Võlad ja ettemaksed	17 230	7 495	
Võlad tarnijatele	1 361	2 060	
Võlad töövõtjatele	1 100	1 100	
Maksuvõlad	13 319	2 910	
Muud võlad	1 450	1 425	
Kokku lühiajalised kohustised	76 700	47 947	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	32 088	91 558	5
Kokku pikaajalised kohustised	32 088	91 558	
Kokku kohustised	108 788	139 505	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	505 979	421 341	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 393	119 871	
Kokku omakapital	840 184	544 024	
Kokku kohustised ja omakapital	948 972	683 529	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	262 416	206 636	8
Muud äritulud	82 583	2 000	3,9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 842	-28 158	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 619	-10 182	
Tööjõukulud	-23 835	-23 141	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 129	-25 239	4
Ärikasum (kahjum)	257 574	121 916	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	35 233	10 000	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	37 244	0	
Intressitulud	2 474	26	
Intressikulud	-1 132	-1 315	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	331 393	130 627	
Tulumaks	0	-10 756	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 393	119 871	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Martaas Grupp OÜ 2021. 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 soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte osade kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta juhul, kui on tõenäoline, et nende kasutamisega seoses saadakse tulevikus majanduslikku kasu.

Põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Soetusmaksumus koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest otsestest ja kaudsetest põhivara kasutuselevõtuga seonduvatest väljaminekutest.

Kui materiaalne põhivara objekt koosneb oluliselt erineva kasuliku tööeaga komponentidest, võetakse need komponendid arvele iseseisvate põhivaraobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit jaotamaks soetusmaksumust ühtlaselt üle vara kasuliku eluea. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning asukohas ning lõpetatakse kui vara lõppväärtus ületab bilansilise jääkmaksumuse või vara lõplikul eemaldamisel.

Igal bilansipäeval hinnatakse ning vajadusel korrigeeritakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

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 õiglasel väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summates, 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.

Intrassitulu 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 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Antud laen	50 000	50 000	9%	EUR	31.12.2022
Laenunõuded	50 000	50 000			

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	292 500
Ostud ja parendused	38 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 000
31.12.2020	332 500
Ostud ja parendused	95 750
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	82 583
31.12.2021	510 833

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 075	10 686
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 617	5 157

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	123 668	1 093	1 979	126 740	126 740
Akumuleeritud kulum	-26 822	-985	-231	-28 038	-28 038
Jääkmaksumus	96 846	108	1 748	98 702	98 702
Amortisatsioonikulu	-24 735	-108	-396	-25 239	-25 239
31.12.2020					
Soetusmaksumus	123 668	0	1 979	125 647	125 647
Akumuleeritud kulum	-51 557	0	-627	-52 184	-52 184
Jääkmaksumus	72 111	0	1 352	73 463	73 463
Amortisatsioonikulu	-24 733	0	-396	-25 129	-25 129
31.12.2021					
Soetusmaksumus	123 668	0	1 979	125 647	125 647
Akumuleeritud kulum	-76 290	0	-1 023	-77 313	-77 313
Jääkmaksumus	47 378	0	956	48 334	48 334

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendile võetud sõiduauto	39 354	7 266	32 088	1,85 + 3 kuu EURIBOR	EUR	24.05.2024
Kapitalirendikohustised kokku	39 354	7 266	32 088			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendile võetud sõiduauto	23 955	23 955	0	1,7 + 3 kuu EURIBOR	EUR	24.04.2021
Kapitalirendile võetud sõiduauto	46 506	7 152	39 354	1,85 + 3 kuu EURIBOR	EUR	24.05.2024
Kapitalirendikohustised kokku	70 461	31 107	39 354			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	33 600	72 111
Kokku	33 600	72 111

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen kinnisvarainvesteeringu soetamiseks	52 204	52 204	0		1,95 + 3 kuu EURIBOR	EUR	22.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	52 204	52 204	0				
Kapitalirendikohustised kokku	39 354	7 266	32 088				
Laenukohustised kokku	91 558	59 470	32 088				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen kinnisvarainvesteeringu soetamiseks	61 549	9 345	52 204		1,95 + 3 kuu EURIBOR	EUR	22.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	61 549	9 345	52 204				
Kapitalirendikohustised kokku	70 461	31 107	39 354				
Laenukohustised kokku	132 010	40 452	91 558				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	195 000	190 000
Kokku	195 000	190 000

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	669 898	432 970
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	167 474	108 242
Kokku tingimuslikud kohustised	837 372	541 212

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	262 416	206 636
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	262 416	206 636
Kokku müügitulu	262 416	206 636
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	247 341	195 950
Enda kinnisvara üürileandmine	15 075	10 686
Kokku müügitulu	262 416	206 636

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	82 583	2 000
Kokku muud äritulud	82 583	2 000

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	17 814	17 296
Sotsiaalmaksud	5 879	5 707
Töötuskindlustusmaks	142	138
Kokku tööjõukulud	23 835	23 141
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	240 779	195 150
Kokku müüdid	240 779	195 150

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2022

Osaühing Martaas Grupp (registrikood: 10102285) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART SAA	Juhatuse liige	30.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	505 979
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 393
Kokku	837 372
Jaotamine	
Dividendideks	25 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	812 372
Kokku	837 372

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	247341	94.26%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15075	5.74%	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