

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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

Tegevusaruanne

- Martaas Grupp OÜ jätkas ettevõtte majandustehinguid 2022.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 kliendipäevade korraldus klientidele.
- 2022.a. lõppes 255 633 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 15 756 eurot.
- 2022.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.
- 2022.a. eesmärgiks oli jätkata head koostööd teiste kinnisvara arendus- ja vahendusteenuseid pakkuvate ettevõtetega Eestis ja paljuski ka väljaspool Eestit, mis ka õnnestus.
- Plaanid 2023.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 arendusettevõtete 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	176 789	234 005	
Nõuded ja ettemaksed	3 729	65 137	
Nõuded ostjate vastu	91	12 333	
Laenu nõuded	0	50 000	
Muud nõuded	3 169	2 470	
Ettemaksed	469	334	
Kokku käibevarad	180 518	299 142	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	180 183	25 833	
Finantsinvesteeringud	265	64 830	
Kinnisvarainvesteeringud	593 833	510 833	2
Materiaalsed põhivarad	122 142	48 334	3
Kokku põhivarad	896 423	649 830	
Kokku varad	1 076 941	948 972	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 936	59 470	4, 5
Võlad ja ettemaksed	38 062	17 230	
Võlad tarnijatele	1 236	1 361	
Võlad töövõtjatele	1 100	1 100	
Maksuvõlad	1 313	13 319	
Muud võlad	34 413	1 450	
Kokku lühiajalised kohustised	45 998	76 700	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	61 182	32 088	4, 5
Kokku pikaajalised kohustised	61 182	32 088	
Kokku kohustised	107 180	108 788	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	711 316	505 979	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	255 633	331 393	
Kokku omakapital	969 761	840 184	
Kokku kohustised ja omakapital	1 076 941	948 972	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	212 699	262 416	7
Muud äritulud	76 000	82 583	2, 8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-54 834	-26 842	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 434	-11 619	
Tööjõukulud	-21 081	-23 835	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-35 384	-25 129	3
Ärikasum (kahjum)	163 966	257 574	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	101 055	35 233	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-450	37 244	
Intressitulud	-2 437	2 474	
Intressikulud	-251	-1 132	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	261 883	331 393	
Tulumaks	-6 250	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	255 633	331 393	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Martaas Grupp OÜ 2022. 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 ettemaksud

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 kasutuselevõttuga 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 õiglasest 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 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	332 500
Ostud ja parendused	95 750
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	82 583
31.12.2021	510 833
Ostud ja parendused	172 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	56 000
Müügid	-145 000
31.12.2022	593 833

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	24 830	15 075
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 574	6 617
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	165 000	0

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
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
Ostud ja parendused	102 391	2 218	4 583	109 192	109 192
Muud ostud ja parendused	102 391	2 218	4 583	109 192	109 192
Amortisatsioonikulu	-33 266	-1 224	-894	-35 384	-35 384
31.12.2022					
Soetusmaksumus	226 059	2 218	6 562	234 839	234 839
Akumuleeritud kulum	-109 556	-1 224	-1 917	-112 697	-112 697
Jääkmaksumus	116 503	994	4 645	122 142	122 142

Lisa 4 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendile võetud sõiduauto	69 118	7 936	61 182	2 + 3 kuu EURIBOR	EUR	24.08.2027
Kapitalirendikohustised kokku	69 118	7 936	61 182			

	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			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	93 856	33 600
Kokku	93 856	33 600

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustised kokku	69 118	7 936	61 182				
Laenukohustised kokku	69 118	7 936	61 182				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	0	195 000
Kokku	0	195 000

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	773 559	669 898
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	193 390	167 474
Kokku tingimuslikud kohustised	966 949	837 372

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	212 699	262 416
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	212 699	262 416
Kokku müügitulu	212 699	262 416
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	187 869	247 341
Enda kinnisvara üürileandmine	24 830	15 075
Kokku müügitulu	212 699	262 416

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	20 000	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	56 000	82 583
Kokku muud äritulud	76 000	82 583

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	15 756	17 814
Sotsiaalmaksud	5 199	5 879
Töötuskindlustusmaks	126	142
Kokku tööjõukulud	21 081	23 835
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	186 994	240 779
Kokku müüdud	186 994	240 779

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2023

Osaühing Martaas Grupp (registrikood: 10102285) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART SAA	Juhatuse liige	27.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	711 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	255 633
Kokku	966 949
Jaotamine	
Dividendideks	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	716 949
Kokku	966 949

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	187869	88.33%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	24830	11.67%	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