

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Marefor Grupp OÜ

**registrikood:** 10493727

**tänavatänu nimi:** Kesa tn 5

**maja ja korteri number:**

**linn:** Saue linn

**vald:** Saue vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 76505

**telefon:** +372 5065700

**e-posti aadress:** andrus.gelkov@gmail.com

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 8  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 8  |
| Lisa 4 Materiaalsed põhivarad      | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised             | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed         | 10 |
| Lisa 7 Müügitulu                   | 11 |
| Lisa 8 Intressikulud               | 11 |
| Lisa 9 Seotud osapooled            | 11 |
| Aruande allkirjad                  | 12 |

## Tegevusaruanne

Marefor Grupp OÜ on asutatud okt.1998.a.

Osaühingu põhitegevuseks on ärinõustamis- ja majandusalased konsultatsiooniteenused, viimastel aastatel on lisanunud ka kinnisvarainvesteeringute renditulu.

2022. aasta müügitulu oli 33 000 eurot.

Ettevõttel ei olnud majandusaastal töötajaid.

2023. aastal on plaanis jätkata sama tegevusega.

Andrus Gelkov

Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 13 385         | 12 593         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 153 518        | 143 618        |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>166 903</b> | <b>156 211</b> |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 270 615        | 286 821        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 298 496        | 302 761        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>569 111</b> | <b>589 582</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>736 014</b> | <b>745 793</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 155 830        | 155 332        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 51 980         | 53 183         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>207 810</b> | <b>208 515</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>207 810</b> | <b>208 515</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 534 466        | 548 153        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -9 074         | -13 687        |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>528 204</b> | <b>537 278</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>736 014</b> | <b>745 793</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022          | 2021           |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 33 000        | 22 500         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -20 308       | -14 425        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -741          | -388           |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -20 471       | -20 471        |
| Muud ärikulud                               | -499          | -508           |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-9 019</b> | <b>-13 292</b> |
| Intressikulud                               | -55           | -395           |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-9 074</b> | <b>-13 687</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-9 074</b> | <b>-13 687</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Marefor Grupp OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga – rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogumiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Marefor Grupp OÜ kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1.

Arvestus- ja esitlusvaluutaks on euro.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Marefor Grupp OÜ omandis on hoonestatud kinnistu, millest osa on kasutuses kinnisvarainvesteeringuna. Sellest tulenevalt kajastatakse osa hoonest kinnisvarainvesteeringuna ning osa materiaalse põhivarana.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 3195 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead,

võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Raamatupidamisarvestuses on kasutatud amortisatsiooninorme vahemikus 4-20%. 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 järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

## **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3195**

### **Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### **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 kaasnedä dividendide väljamaksmisega on ära toodud omakapitali muutuste aruandes.

### **Seotud osapooled**

Marefor Grupp OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2022     | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 66 635         | 66 635         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 66 635         | 66 635         |
| Laenunõuded                        | 86 883         | 86 883         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>153 518</b> | <b>153 518</b> |
|                                    |                |                |
|                                    | 31.12.2021     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 53 935         | 53 935         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 53 935         | 53 935         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 0              | 0              |
| Laenunõuded                        | 89 683         | 89 683         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>143 618</b> | <b>143 618</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | Ehitised       | Kokku          |
| <b>31.12.2020</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 414 624        | 414 624        |
| Akumuleeritud kulum    | -111 596       | -111 596       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>303 028</b> | <b>303 028</b> |
|                        |                |                |
| Amortisatsioonikulu    | -16 207        | -16 207        |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2021</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 414 624        | 414 624        |
| Akumuleeritud kulum    | -127 803       | -127 803       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>286 821</b> | <b>286 821</b> |
|                        |                |                |
| Amortisatsioonikulu    | -16 206        | -16 206        |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2022</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 414 624        | 414 624        |
| Akumuleeritud kulum    | -144 009       | -144 009       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>270 615</b> | <b>270 615</b> |

|                                                 | 2022   | 2021   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 33 000 | 22 500 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 17 801 | 14 380 |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                      | Maa     | Ehitised | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku   |
|--------------------------------------|---------|----------|------------------------------------|---------|
| <b>31.12.2020</b>                    |         |          |                                    |         |
| Soetusmaksumus                       | 223 691 | 88 583   | 20 500                             | 332 774 |
| Akumuleeritud kulum                  |         | -25 749  |                                    | -25 749 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 223 691 | 62 834   | 20 500                             | 307 025 |
|                                      |         |          |                                    |         |
| Amortisatsioonikulu                  |         | -3 462   |                                    | -3 462  |
| Allahindlused väärtuse languse tõttu |         | -802     |                                    | -802    |
| Ümberliigitamised                    |         | 20 500   | -20 500                            | 0       |
| Ümberliigitamised ettemaksetest      |         | 20 500   | -20 500                            | 0       |
|                                      |         |          |                                    |         |
| <b>31.12.2021</b>                    |         |          |                                    |         |
| Soetusmaksumus                       | 223 691 | 109 083  | 20 500                             | 353 274 |
| Akumuleeritud kulum                  | 0       | -30 013  | -20 500                            | -50 513 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 223 691 | 79 070   | 0                                  | 302 761 |
|                                      |         |          |                                    |         |
| Amortisatsioonikulu                  |         | -4 265   |                                    | -4 265  |
|                                      |         |          |                                    |         |
| <b>31.12.2022</b>                    |         |          |                                    |         |
| Soetusmaksumus                       | 223 691 | 109 083  |                                    | 332 774 |
| Akumuleeritud kulum                  | 0       | -34 278  |                                    | -34 278 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 223 691 | 74 805   |                                    | 298 496 |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                   |                     |             |
| Omanikuga seotud ettev.              | 155 830    | 155 830                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 155 830    | 155 830                           |                     |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 155 830    | 155 830                           |                     |             |
|                                      |            |                                   |                     |             |
|                                      | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                   |                     |             |
| Omanikuga seotud ettev.              | 145 978    | 145 978                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 145 978    | 145 978                           |                     |             |
| Lühiajalised võlakirjad              |            |                                   |                     |             |
| Pikaajal. laenude tagasimaksed       | 9 354      | 9 354                             |                     |             |
| <b>Lühiajalised võlakirjad kokku</b> | 9 354      | 9 354                             |                     |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                   |                     |             |
| swedbank                             | 0          | 0                                 |                     |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 155 332    | 155 332                           |                     |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 4 526         | 4 526          |
| Muud võlad                       | 47 454        | 47 454         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>51 980</b> | <b>51 980</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 5 729         | 5 729          |
| Muud võlad                       | 47 454        | 47 454         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>53 183</b> | <b>53 183</b>  |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022          | 2021          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 33 000        | 22 500        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>33 000</b> | <b>22 500</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>33 000</b> | <b>22 500</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Juhtimis- ja nõustamisteenused              | 0             | 0             |
| Üüritulud                                   | 33 000        | 22 500        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>33 000</b> | <b>22 500</b> |

## Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2022       | 2021        |
|----------------------------|------------|-------------|
| Intressikulu laenudelt     | -55        | -395        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-55</b> | <b>-395</b> |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud ega makstud tasusid.

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.09.2023

**Marefor Grupp OÜ (registrikood: 10493727) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDRUS GELKOV      | Juhatuse liige     | 22.09.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 534 466        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -9 074         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>525 392</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 33000           | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Liik            | Sisu                    |
| Mobiiltelefon   | +372 5065700            |
| E-posti aadress | andrus.gelkov@gmail.com |