

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Martensi Maja OÜ

registrikood: 14140443

tänava/talu nimi, Pikk tn 12

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80028

telefon: +372 4440169

e-posti aadress: vallo.palm@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	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Tööjõukulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

OÜ Martensi Maja asutati 26.10.2016 aastal. Martensi Maja OÜ asutati eesmärgiga ehitada Pärnu Linna Martensi väljaku äärde aadressiga Pikk 12 äri- ja korterelamu ja hakata sealsete ärirendipindadega opereerima.

2019 aastal kogu käive oli 941 115 eurot. 2019 aasta kasumiks kujunes ca 164 tuhat eurot.

2019 aastal maja lõplikuks valmimiseks kasutati 11187 eurot

OÜ Martensi Majal 2019 aastal põhikohaga töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmele juhatuseliikme tasu ei makstud.

2020 aastal on plaanis realiseerida müümata korterid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 122	130 301	
Nõuded ja ettemaksed	46 097	64 056	2
Varud	388 816	786 074	3
Kokku käibevarad	437 035	980 431	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 031 426	3 020 239	5
Kokku põhivarad	3 031 426	3 020 239	
Kokku varad	3 468 461	4 000 670	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	148 800	294 446	6
Võlad ja ettemaksed	139 647	188 438	7
Kokku lühiajalised kohustised	288 447	482 884	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 667 898	3 135 398	6
Võlad ja ettemaksed	61 303	95 420	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 729 201	3 230 818	
Kokku kohustised	3 017 648	3 713 702	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	284 468	-167 495	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 845	451 963	
Kokku omakapital	450 813	286 968	
Kokku kohustised ja omakapital	3 468 461	4 000 670	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	941 115	1 766 280	
Muud äritulud	21 782	26 139	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-541 659	-972 791	
Mitmesugused tegevuskulud	-156 404	-187 932	
Tööjõukulud	0	-22 743	9
Ärikasum (kahjum)	264 834	608 953	
Intressikulud	-100 989	-156 990	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	163 845	451 963	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 845	451 963	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Martensi Maja asutati 26.10.2016. 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Põhinõuded

on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ

Martensi Maja 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, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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 müüdü toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Faktooring

Faktooring on nõuete müük, kusjuures sõltuvalt faktooringlepingu tüübist on nõude ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid lähevad sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõigusega faktooring).

Regressiõigusega faktooringut kajastatakse kui finantseerimistehingut, s.t. nõude tagatisel võetud laenu: nõue kajastatakse bilansis kuni selle laekumiseni. Regressiõigusega faktooringut kajastatakse kui nõude müüki. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna või nõude allahindluse kuluna, sõltuvalt sellest, kas tehing tehti rahavoogude juhtimise või halbade nõuete riski maandamise eesmärgil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

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 kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 874	29 874
Ostjatelt laekumata arved	29 874	29 874
Ettemaksed	16 223	16 223
Tulevaste perioodide kulud	16 223	16 223
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 097	46 097
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	53 156	53 156
Ostjatelt laekumata arved	53 156	53 156
Ettemaksed	10 900	10 900
Muud makstud ettemaksed	10 900	10 900
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 056	64 056

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	388 816	786 074
korterid Pikk 12	388 816	786 074
Kokku varud	388 816	786 074

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 155	9 787
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 155	9 787

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	3 020 238
Ostud ja parendused	1
31.12.2018	3 020 239
Ostud ja parendused	11 187
31.12.2019	3 031 426

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	277 832	265 810

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
LHV Pank RV1	2 384 198	148 800	2 235 398		euribor+3,9%	21.11.2021
GT Trade Alliance	242 500		242 500		5%	21.05.2022
Martensi Maja Holding OÜ	190 000		190 000		5%	21.05.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 816 698	148 800	2 667 898			
Laenukohustised kokku	2 816 698	148 800	2 667 898			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
LHV Pank RV	2 529 844	294 446	2 235 398		euribor+3,9%	21.11.2021
GT Trade Alliance	450 000		450 000		5%	21.05.2022
Martensi Maja Holding OÜ	450 000		450 000		5%	21.05.2022
Pikaajalised laenud kokku	3 429 844	294 446	3 135 398			
Laenukohustised kokku	3 429 844	294 446	3 135 398			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	3 420 242	3 806 313
Kokku	3 420 242	3 806 313

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	43 716	43 716	
Maksuvõlad	5 155	5 155	
Muud võlad	61 303		61 303
Intressivõlad	61 303		61 303
Saadud ettemaksed	90 776	90 776	
Tulevaste perioodide tulud	90 776	90 776	
Kokku võlad ja ettemaksed	200 950	139 647	61 303

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	107 924	107 924	
Maksuvõlad	9 787	9 787	
Muud võlad	95 420		95 420
Intressivõlad	95 420		95 420
Saadud ettemaksed	70 727	70 727	
Tulevaste perioodide tulud	70 727	70 727	
Kokku võlad ja ettemaksed	283 858	188 438	95 420

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud	0	22 743
Kokku tööjõukulud	0	22 743
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	0	22 743

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.01.2021

Martensi Maja OÜ (registrikood: 14140443) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VALLO PALM	Juhatuse liige	28.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Martensi Maja OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Martensi Maja OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanooleid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Martensi Maja OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrian Säde

Vandeaudiitori number 678

Capella Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

28.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Martensi Maja OÜ (registrikood: 14140443) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	28.02.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	284 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 845
Kokku	448 313

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	284 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 845
Kokku	448 313

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	527180	56.02%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	413935	43.98%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4440169
E-posti aadress	vallo.palm@gmail.com