

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Martaas Grupp

registrikood: 10102285

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa,
Päevakoera tn 20a

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

Tegevusaruanne

- Martaas Grupp OÜ jätkas ettevõtte majandustehinguid 2023.a.
- Tegevusvaldkonnaks oli ja on kinnisvara tehingute vahendusega, investeringute ja konsultatsioonidega seonduv tegevus ning juhtimisteenuse müük. Jätkus aga veelgi aktiivsemalt turundustegevuse alane nõustamine ja turundusplaanide koostamine ja ellu viimine. Samuti aktiveerus kliendipäevade korraldus klientidele.
- 2023.a. lõppes 110 759 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 maksti aruandeaastal tasu 1 276 eurot, töötajale maksti töötasudeks 17 295 eurot.
- 2023.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 väljapool Eestit otsimas võimalusi koostööks ja investeringuteks. Küllastati sealseid kinnisvara objekte, põhiliselt korterelamuid ja eramuteks sobilikke kinnistuid, investeringute eesmärgil. Oldi konsultandina kaasas Eesti klientidel sealsete võimaluste selgitamisel investeringuteks. 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.
- 2023.a. eesmärgiks oli jätkata head koostööd teiste kinnisvara arendus- ja vahendusteenuseid pakkuvate ettevõtetega Eestis ja paljuski ka väljaspool Eestit, mis ka õnnestus.
- Plaanid 2024.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 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 investeringud.

Mart Saa

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	224 407	176 789	
Nõuded ja ettemaksed	10 652	3 729	
Nõuded ostjate vastu	2 238	91	
Muud nõuded	7 824	3 169	
Ettemaksed	590	469	
Kokku käibevarad	235 059	180 518	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	180 183	180 183	
Finantsinvesteeringud	43	265	
Kinnisvarainvesteeringud	589 000	593 833	2
Materiaalsed põhivarad	82 200	122 142	3
Kokku põhivarad	851 426	896 423	
Kokku varad	1 086 485	1 076 941	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	24 181	7 936	4,5
Võlad ja ettemaksed	7 951	38 062	
Võlad tarnijatele	721	1 236	
Võlad töövõtjatele	1 100	1 100	
Maksuvõlad	3 099	1 313	
Muud võlad	3 031	34 413	
Kokku lühiajalised kohustised	32 132	45 998	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	61 182	4,5
Kokku pikaajalised kohustised	0	61 182	
Kokku kohustised	32 132	107 180	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	940 782	711 316	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 759	255 633	
Kokku omakapital	1 054 353	969 761	
Kokku kohustised ja omakapital	1 086 485	1 076 941	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	185 726	212 699	7
Muud äritulud	51 667	76 000	2,3,8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 045	-53 360	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 941	-13 434	
Tööjõukulud	-24 837	-21 081	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37 359	-35 384	3
Ärikasum (kahjum)	116 211	165 440	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	101 055	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-223	-450	
Intressitulud	3 046	-2 437	
Intressikulud	-3 187	-1 725	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	115 847	261 883	
Tulumaks	-5 088	-6 250	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 759	255 633	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Martaas Grupp OÜ 2023. 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 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	
31.12.2021	510 833
Ostud ja parendused	172 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	56 000
Müügid	-145 000
31.12.2022	593 833
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 167
Müügid	-10 000
31.12.2023	589 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 020	24 830
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 288	5 574
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	29 084	165 000

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
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
Amortisatsioonikulu	-35 739	-306	-1 313	-37 358	-37 358
Müügid (jääkmaksumuses)	-2 584	0	0	-2 584	-2 584
31.12.2023					
Soetusmaksumus	174 391	2 218	6 562	183 171	183 171
Akumuleeritud kulum	-96 211	-1 530	-3 230	-100 971	-100 971
Jääkmaksumus	78 180	688	3 332	82 200	82 200

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023
Masinad ja seadmed	30 000

Transpordivahendid	30 000
Kokku	30 000

Lisa 4 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendile võetud sõiduauto	24 181	24 181	0	2 + 3 kuu EURIBOR	EUR	08.03.2024
Kapitalirendikohustised kokku	24 181	24 181	0			

	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			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	73 380	93 856
Kokku	73 380	93 856

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	24 181	24 181	0	
Laenukohustised kokku	24 181	24 181	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	841 233	773 559
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	210 308	193 390
Kokku tingimuslikud kohustised	1 051 541	966 949

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	185 726	212 699
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	185 726	212 699
Kokku müügitulu	185 726	212 699
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	159 706	187 869
Enda kinnisvara üürileandmine	26 020	24 830
Kokku müügitulu	185 726	212 699

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	19 084	20 000
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	27 416	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 167	56 000
Kokku muud äritulud	51 667	76 000

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	18 571	15 756
Sotsiaalmaksud	6 128	5 199
Töötuskindlustusmaks	138	126
Kokku tööjõukulud	24 837	21 081
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	154 366	186 994
Kokku müüdnud	154 366	186 994

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	1 276	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2024

Osaühing Martaas Grupp (registrikood: 10102285) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART SAA	Juhatuse liige	10.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	940 782
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 759
Kokku	1 051 541
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	851 541
Kokku	1 051 541

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	159706	85.99%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26020	14.01%	Ei