

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: MarHaus Invest OÜ

registrikood: 12513897

postiaadress: Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn,
Jalaka tn 27

postisihthnumber: 90509

telefon: +372 5248786

e-posti aadress: marko olenko@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Tegevusvaldkond

Ettevõtte tegeleb kinnisvarainvesteeringute ja finantsinvesteeringutega. Ettevõtte tuluaallikateks on peamiselt üüritulu ja tulu finantsinvesteeringutelt, sealhulgas dividendid ja intressid. Ettevõttes ei olnud 2024. aastal töötajaid ning igapäevane majandustegevus toimus juhtkonna ja lepinguliste partnerite kaudu.

Majandustulemused

Ettevõtte 2024. aasta müügitulu oli 33 609 eurot, mis kasvas 21% võrreldes eelmise aastaga (2023: 27 765 €). Lisaks teeniti 2 777 eurot tulu finantsinvesteeringutelt (2023: 2 024 €). Puhaskasumiks kujunes 16 638 eurot, mis on oluliselt kõrgem kui aasta varem (2023: 2 946 €).

Kulude analüüs

Ettevõtte kulud 2024. aastal vähenesid. Mitmesugused tegevuskulud ulatusid 17 239 euroni (2023: 24 110 €) ning kulum põhivaradelt oli 2 712 eurot, sarnaselt eelmise aastaga. Kulude vähenemine koos kasvanud tuluga parandas oluliselt ettevõtte kasumlikkust.

Investeeringud

Aruandeaastal uusi investeeringuid kinnisvarasse ei tehtud.

Finantsseisund ja suhtarvud

Olulisemad finantsnäitajad:

Näitaja	2024	2023
Müügitulu	33 609 €	27 765 €
Puhaskasum	16 638 €	2 946 €
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4.31	5.70
Võlakordaja	53.8%	72.3%
Omakapitali osakaal	46.2%	27.7%
ROA	18.0%	3.0%
ROE	61.8%	10.9%

Tulevikuväljavaated

2025. aastal plaanib ettevõtte jätkata olemasolevate investeeringute juhtimist. Välisrahastuse maht vähenes 2024. aastal ja plaan on liikuda konservatiivsema finantsjuhtimise suunas. Juhul kui turutingimused on sobivad, kaalutakse uute investeeringute tegemist kinnisvara või finantsinstrumentidesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 462	1 616	
Finantsinvesteeringud	12 194	12 963	2
Nõuded ja ettemaksed	637	822	3
Kokku käibevarad	15 293	15 401	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	79 049	81 761	4
Kokku põhivarad	79 049	81 761	
Kokku varad	94 342	97 162	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	44 000	57 400	5
Võlad ja ettemaksed	6 785	12 843	6
Kokku lühiajalised kohustised	50 785	70 243	
Kokku kohustised	50 785	70 243	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 919	23 973	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 638	2 946	
Kokku omakapital	43 557	26 919	
Kokku kohustised ja omakapital	94 342	97 162	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	33 609	27 765	8
Muud äritulud	307	14	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 239	-24 110	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 712	-2 712	
Ärikasum (kahjum)	13 965	957	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2 777	2 024	11
Muud finantstulud ja -kulud	-104	-35	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 638	2 946	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 638	2 946	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

MarHaus Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga ja põhineb soetusmaksumuse printsiibil. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamisseaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

MarHaus Invest OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel EV Raamatupidamise seaduse lisas nr 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Marhaus Invest OÜ kasutab väikeettevõtte lühendatud aruande vormi.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid rahavoogude aruandes sisaldavad kassa ja pangakontode saldosisid.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitali-instrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Bilansis kajastuvad ostjatelt laekumata arved on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna 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 ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

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.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt

hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Õiglase väärtuse määramine mõistliku kulu ja pingutusega ei ole usaldusväärselt hinnatav, kuna Marhaus Invest OÜ ei oma vastava ala spetsialiste ja hindamise tellimine on osuühingule rahaliselt ebamõistlikult koormav.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas.

Finantskohustis 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.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud kasumiaruandes on kajastatud tekkepõhiselt.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Kalendriaastas jaotatud kasum, mis on eelmise kolme kalendriaasta keskmisest jaotatud kasumist väiksem või sellega võrdne, maksustatakse määraga 14/86.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

MarHaus Invest OÜ on aastaaruande koostamisel lugenud seotud osapoolteks omanikke ja juhtkonda.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused:

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31.detsembri 2024 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2022	11 215	11 215
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 748	1 748
31.12.2023	12 963	12 963
Soetamine	3 173	3 173
Müük müügihinnas või lunastamine	-6 532	-6 532
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 590	2 590
31.12.2024	12 194	12 194

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	429	429
Ostjatelt laekumata arved	429	429
Ettemaksed	208	208
Tulevaste perioodide kulud	208	208
Kokku nõuded ja ettemaksed	637	637
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	504	504
Ostjatelt laekumata arved	504	504
Ettemaksed	318	318
Tulevaste perioodide kulud	318	318
Kokku nõuded ja ettemaksed	822	822

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2023		
Soetusmaksumus	90 000	90 000
Akumuleeritud kulum	-8 239	-8 239
Jääkmaksumus	81 761	81 761
Amortisatsioonikulu	-2 712	-2 712
31.12.2024		
Soetusmaksumus	90 000	90 000
Akumuleeritud kulum	-10 951	-10 951
Jääkmaksumus	79 049	79 049

	2024	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	24 899	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 537	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikult	34 000	34 000			0	euro	2025
MarDent Kesklinna Hambakliinik	10 000	10 000			0	euro	2025
Lühiajalised laenud kokku	44 000	44 000					
Laenukohustised kokku	44 000	44 000					

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikult	29 000	29 000			0	euro	2024
MarDent Kesklinna Hambakliinik	28 400	28 400			0	euro	2024
Lühiajalised laenud kokku	57 400	57 400					
Laenukohustised kokku	57 400	57 400					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 159	1 159	
Võlad seotud osapooltele	3 860	3 860	12
Saadud ettemaksed	1 766	1 766	
Muud saadud ettemaksed	1 766	1 766	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 785	6 785	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad töövõtjatele	1 177	1 177	
Võlad seotud osapooltele	10 500	10 500	12
Saadud ettemaksed	1 166	1 166	
Muud saadud ettemaksed	1 166	1 166	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 843	12 843	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
2 osa a` 1250 eurot. Osaühing asutati kapitali sisse maksmata.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 609	27 765
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 609	27 765
Kokku müügitulu	33 609	27 765
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara haldamine	33 609	27 765
Kokku müügitulu	33 609	27 765

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Kommunaalkulud	12 329	10 703
Majandamiskulud	1 757	12 041
Teenused	1 161	1 265
Muud	1 992	101
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 239	24 110

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt
(eurodes)

	2024	2023
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	2 590	1 747
dividenditulu	187	277
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2 777	2 024

Lisa 12 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 000	57 400
Kokku laenukohustised	44 000	57 400
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 860	10 500
Kokku võlad ja ettemaksed	3 860	10 500

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 000	10 000	16 600	57 400
Kokku laenukohustised	64 000	10 000	16 600	57 400

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 400	5 000	18 400	44 000
Kokku laenukohustised	57 400	5 000	18 400	44 000

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 600	9 600
Kokku müüdnud	9 600	9 600

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2025

MarHaus Invest OÜ (registrikood: 12513897) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO OLENKO	Juhatuse liige	18.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 919
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 638
Kokku	43 557

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	33609	100.00%	Jah