

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ MESTRON GRUPP

registrikood: 10525850

tänavatalu nimi, Roseni tn 13

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6580070, +372 5025013

e-posti aadress: info@rendipinnad.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Muud äritulud	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ Mestron Grupp tegevusalaks on äripindade üürileandmine ning nende haldamine ja hooldamine. Seltsile kuulub büroohoone asukohaga Tallinn, Liimi tn1.

Möödunud majandusaasta 2022 käive võrreldununa eelneva aastaga (2021) tõusis ca 11 %

Põhitegevust iseloomustavaid suhtarve:

	2022	2021
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	0,56	0,35
Ärikasumi marginaal (ärikasum/müügitulu)	0,81	0,71
Omakapitali määr (omakapital/varad)	0,84	0,71
Varade tootlus (puhaskasum/koguvarad)	0,04	0,02
Kinnisvaraportfelli tootlus ((ärikasum+kulum)/kinnisvaraportfell)	0,06	0,05
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,46	0,5
ROA % (puhaskasum/varad*100)	3,82%	1,89%
ROE % (puhaskasum/omakapital*100)	4,54%	2,67%

Ettevõtte palgal oli majandusaastal kaks töötajat ning nende tööjõukulud moodustasid 2022 aastal 21 tuh. eurot. Aruandeaastal muutus Seltsi õiguslik vorm osahinguks ning juhatuses 2 liiget.

Seltsil valuuta- ja intressimõjud puuduvad.

Järgneva majandusaasta eesmärk on jätkuvalt tulemuslik majandamine. Juhatuse hinnangul ei ole ohustatud ettevõtte tegevuse jätkuvus järgneval majandusaastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	163 620	860 458	
Nõuded ja ettemaksed	30 602	39 942	
Nõuded ostjate vastu	28 530	38 616	
Ettemaksed	2 072	1 326	
Kokku käibevarad	194 222	900 400	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 003 410	5 005 059	3
Kokku põhivarad	5 003 410	5 005 059	
Kokku varad	5 197 632	5 905 459	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	344 025	1 576 989	4,10
Võlad ja ettemaksed	80 478	154 051	
Võlad tarnijatele	21 748	26 769	
Võlad töövõtjatele	1 998	2 363	
Maksuvõlad	6 429	5 168	2
Muud võlad	22 276	98 674	10
Muud saadud ettemaksed	28 027	21 077	
Kokku lühiajalised kohustised	424 503	1 731 040	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	400 000	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	400 000	0	
Kokku kohustised	824 503	1 731 040	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	345 060	345 060	
Kohustuslik reservkapital	34 512	34 512	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 794 847	3 683 418	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	198 710	111 429	
Kokku omakapital	4 373 129	4 174 419	
Kokku kohustised ja omakapital	5 197 632	5 905 459	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	356 720	321 040	6
Muud äritulud	3 179	855	7
Mitmesugused tegevuskulud	-42 209	-67 896	8
Tööjõukulud	-21 405	-20 439	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 649	-3 658	3
Muud ärikulud	-5 340	-824	
Ärikasum (kahjum)	289 296	229 078	
Intressitulud	57	50	
Intressikulud	-90 643	-117 699	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	198 710	111 429	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	198 710	111 429	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mestron Grupp OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Mestron Grupp OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruandele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi (alla 3. kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjalt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures on hinnatud iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis täies ulatuses kuludesse kantud. Ostjalt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem, kui 360 päeva võrra, on kantud täies ulatuses kuludesse. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on võetud bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringult arvestati aastal 2022 amortisatsiooni kuna puudub võimalus usaldusväärselt hinnata õiglast väärtust mõistliku kulu ja pingutusega.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 700 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusele 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.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh.intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulud, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on määratud amortisatsiooninormid.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooninorm.

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.

Ettevõtte põhivara seisuga 31.12.2022 on amortiseerunud soetusmaksumuseni, kuid ei ole kasutusest eemaldatud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. 2022 aastal on maksumäär 20/80 väljamakstud dividendi summast.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud vastavas Lisas.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab, kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks on:

- olulist mõju omavad aktsionärid ja nende lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 764	4 568
Üksikisiku tulumaks	177	153
Sotsiaalmaks	462	423
Töötuskindlustusmaksed	26	24
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 429	5 168

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 718 264	3 313 434	5 031 698
Akumuleeritud kulum		-22 981	-22 981
Jääkmaksumus	1 718 264	3 290 453	5 008 717
Amortisatsioonikulu		-3 658	-3 658
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 718 264	3 313 434	5 031 698
Akumuleeritud kulum	0	-26 639	-26 639
Jääkmaksumus	1 718 264	3 286 795	5 005 059
Amortisatsioonikulu		-1 649	-1 649
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 718 264	3 313 434	5 031 698
Akumuleeritud kulum	0	-28 288	-28 288
Jääkmaksumus	1 718 264	3 285 146	5 003 410

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	356 720	320 375
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	63 614	88 335

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	344 025	344 025			10	eur	2023	10
Lühiajalised laenud kokku	344 025	344 025						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	400 000		400 000		2,5	eur	2025	10
Pikaajalised laenud kokku	400 000		400 000					
Laenukohustised kokku	744 025	344 025	400 000					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	1 576 989	1 576 989			6,25	eur	2022	10
Lühiajalised laenud kokku	1 576 989	1 576 989						
Laenukohustised kokku	1 576 989	1 576 989						

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 194 846	3 035 878
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	798 711	758 969
Kokku tingimuslikud kohustised	3 993 557	3 794 847

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustab 3 993 557 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 798 711 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2022.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.a.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	356 720	321 040
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	356 720	321 040
Kokku müügitulu	356 720	321 040
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	356 720	320 375
Muud tulud	0	665
Kokku müügitulu	356 720	321 040

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Traavid, viivised ja hüvitised	3 009	418
Muud äritulud	170	437
Kokku muud äritulud	3 179	855

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	2 413	4 456
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 463	6 283
Remondi- ja hoolduskulud	29 350	54 357
Muud	3 983	2 800
Kokku mitmesugused tegevuskulud	42 209	67 896

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	15 939	15 219
Sotsiaalmaksud	5 466	5 220
Kokku tööjõukulud	21 405	20 439
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaattevõtja nimetus	AS Landeste
Riik, kus aruandekohustustlase emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	195	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	195	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	344 025	1 576 989	4
Kokku laenukohustised	344 025	1 576 989	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 144	610	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 276	98 914	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 420	99 524	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	400 000	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 176 989	400 000	1 576 989	98 673	4
Kokku laenukohustised	1 176 989	400 000	1 576 989	98 673	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 576 989	832 964	744 025	90 638	4
Kokku laenukohustised	1 576 989	832 964	744 025	90 638	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	18	163
Kokku müüdud	18	163

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	4 831	3 565
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 490	2 486
Kokku ostetud	7 321	6 051

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulisi soodustusi ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.02.2023

OÜ MESTRON GRUPP (registrikood: 10525850) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERIK PLAAN	Juhatuse liige	06.02.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ MESTRON GRUPP osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ MESTRON GRUPP raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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 ülevaatuses töövõttude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ MESTRON GRUPP finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tarmo Rahkama

Vandeaudiitori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

06.02.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ MESTRON GRUPP (registrikood: 10525850) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	06.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 794 847
Aruandeaasta kasum (kahjum)	198 710
Kokku	3 993 557

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	356720	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS LANDESTE	10365978	Eesti	345060 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6580070
Mobiiltelefon	+372 5025013
E-posti aadress	info@rendipinnad.ee