

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Mahe Group OÜ

registrikood: 11408402

tänavatalu nimi: Sulevimägi

maja ja korteri number: 4-33

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10123

telefon: +372 5014262

e-posti aadress: tarmo@mahegroup.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Tööjõukulud	11
Lisa 6 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Mahe Group OÜ peategevusalaks on kinnisvara haldamine ja investeringute juhtimine.

Nii nagu varasematel aastatel tegeles ettevõtte ka 2021 aastal peamiselt olemasoleva kinnisvara haldamise ja selle väärtuse tõstmisega.

2022.aastal väljuti vähem kasumit teenivatest investeringutest.

2023 on planeeritud suurendada finantinvesteeringute osakaalu portfellis.

2023. aastal on kavas jätkata portfellis oleva kinnisvara arenduseks ettevalmistamine ning olla samal ajal aktiivne portfelli suurendamisel.

Lõppev aasta oli kinnisvaraturul turbulentne. Kevadel 2022 languse taustal tehti mitmeid julgeid ennustusi, millest mõni realiseerus (kasvav huvi hajaasustuses paikneva kinnisvara vastu, lühiajalise üürituru ärakukkumine), ent oli ka ennustusi, mis ei täitunud (suur hinnalangus müügiturul).

Riiklike toetusmehhanismide jätkudes näeme me ka uuel aastal madalaid laenuintresse, ent ka soovi elavdada tarbimist ning hoida tööpuudus alla kriitilise taseme. Rahatrüki tingimustes jätkub varade väärtuste kasv, mis aga tähendab seda, et säästmine on endiselt „karistatav“ tegevus ning mõistlikum on aktsia- või kinnisvaraturul positsioone võtta. Inimesed aga käed rüpes ei istunud ning müügipakkumiste arv langes detsembris viimase aastakümne madalaimale tasemele.

Kinnisvara hakkab inimeste vajaduste asemel teenima inimeste soove.

Peamised suhtarvud:	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste		
kattakordaja	26,70	9,19
ROA	1,86%	10,52%
ROE	2,07%	11,65 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattakordaja(kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA(%) = puhaskasum/varad kokku *100

ROE(%)= puhaskasum/omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	61 789	974 421
Finantsinvesteeringud	1 052 687	797 770
Nõuded ja ettemaksed	6 121	11 606
Kokku käibevarad	1 120 597	1 783 797
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	850	850
Kinnisvarainvesteeringud	1 167 965	738 715
Materiaalsed põhivarad	109 634	142 940
Kokku põhivarad	1 278 449	882 505
Kokku varad	2 399 046	2 666 302
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	38 766	189 971
Võlad ja ettemaksed	9 939	4 304
Kokku lühiajalised kohustised	48 705	194 275
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	213 109	63 984
Kokku pikaajalised kohustised	213 109	63 984
Kokku kohustised	261 814	258 259
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	57 520	57 520
Ülekurss	540 150	615 150
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 704 513	1 454 689
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-164 951	280 684
Kokku omakapital	2 137 232	2 408 043
Kokku kohustised ja omakapital	2 399 046	2 666 302

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	32 237	123
Muud äritulud	64 652	10 856
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-106 098	-2 344
Mitmesugused tegevuskulud	-22 310	-86 804
Tööjõukulud	-23 275	-17 456
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 739	-15 114
Ärikasum (kahjum)	-69 533	-110 739
Intressitulud	19	0
Intressikulud	-3 882	-5 468
Muud finantstulud ja -kulud	-91 555	402 588
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-164 951	286 381
Tulumaks	0	-5 697
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-164 951	280 684

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Mahe Group väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhutudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud skeem 1 alusel.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks on laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuste eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustustega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeeringud siduettevõttes, mida kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil

Raha

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud on bilansis näidatud soetusväärtuses. Finantsinvesteeringute muutus (kasum/kahjum müügist) kajastatakse kasumiaruandes muudes finantstuludes- ja kuludes.

Tütar- ja siduettevõtjate aktsiad või osad

Mahe Group OÜ kuulub siduettevõttest Wway OÜ 1/3 osa.

Wway 2020 ja 2021 majandustegevust ei toimunud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

KVI kasulik iga loetakse ehitiste puhul 50 aastat.

Amortiseeritakse vastavalt kasulikule elueale lineaarselt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 640 eurot. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja - asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest.

masinad ja seadmed 5-6 aastat;

muu inventar 2,5- 3 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, 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.

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.

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressi - ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Seotud osapooled

OÜ Mahe Group aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

* ettevõtte omanikke

* tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

* eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid

või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2020	308 154		308 154
Soetamine	4 553 230		4 553 230
Müük müügihinnas või lunastamine	-4 442 470		-4 442 470
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	378 856		378 856
31.12.2021	797 770		797 770
Soetamine	2 066 886		2 066 886
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 699 171		-1 699 171
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	66 903	-179 701	-112 798
31.12.2022	1 232 388	-179 701	1 052 687

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	321 537	400 993	722 530
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus	321 537	400 993	722 530
Ostud ja parendused		16 935	16 935
Amortisatsioonikulu		-750	-750
31.12.2021			
Soetusmaksumus	321 537	417 928	739 465
Akumuleeritud kulum		-750	-750
Jääkmaksumus	321 537	417 178	738 715
Ostud ja parendused		450 000	450 000
Amortisatsioonikulu		-750	-750
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-20 000	-20 000
31.12.2022			
Soetusmaksumus	321 537	847 928	1 169 465
Akumuleeritud kulum	0	-1 500	-1 500
Jääkmaksumus	321 537	846 428	1 167 965

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	32 237	123
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	75 399	63 538

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	17 199	17 199			2,4%	EUR	2023
Liisinguleping	21 567	21 567					
Lühiajalised laenud kokku	38 766	38 766					
Pikaajalised laenud							
Liisinguleping	46 707		46 707		6 kuu euribor+2,1%	EUR	2026
Laenuleping	166 402		166 402				
Pikaajalised laenud kokku	213 109		213 109				
Laenukohustised kokku	251 875	38 766	213 109				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	172 536	172 536			2,4%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	172 536	172 536					
Pikaajalised laenud							
Liisinguleping	81 419	17 435	63 984		6 kuu euribor+2,1%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	81 419	17 435	63 984				
Laenukohustised kokku	253 955	189 971	63 984				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	322 750	322 750
Kokku	322 750	322 750

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	17 500	13 125
Sotsiaalmaksud	5 775	4 331
Kokku tööjõukulud	23 275	17 456
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 6 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Dividenditulu	21 241	24 884
Aktisate/osade müügitulu	-112 796	378 856
Intressitulu	0	0
kahjum val kursi muutustest	0	-1 152
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-91 555	402 588

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 555
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	4 555
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 874	0
Kokku võlad ja ettemaksed	4 874	0

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 000	0
Kokku laenukohustised	37 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	47 000	47 000	0
Kokku laenukohustised	0	47 000	47 000	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	17 500	13 125

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.10.2023

Mahe Group OÜ (registrikood: 11408402) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LAAGUS	Juhatuse liige	16.10.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 704 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-164 951
Kokku	1 539 562

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	32237	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5014262
E-posti aadress	tarmo@mahegroup.ee