

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Leola Kinnisvara

registrikood: 10740353

postiaadress: Viljandi maakond, Viljandi linn,
C. R. Jakobsoni tn 11

postisihthnumber: 71020

telefon: +372 4333773

e-posti aadress: leola@leolakv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	6
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Varud	7
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

2023.aastal jätkus Leola Kinnisvara OÜ traditsiooniline äritegevus s.o.kinnisvara haldamine ja haldamisega seotud teenuste vahendamine.

2023.a. investeeringuid kinnisvarasse ei tehtud, samuti ei müüdud ka ühtegi kinnisvara objekti.

2024.a. on plaanis alustada ettevalmistusi C.R.Jakobsoni 3 kortermaja renoveerimiseks.

2023.aastal moodustas Leola Kinnisvara OÜ müügitulu 813,0 tuh.eurot. Müügitulust moodustas 100% ruumide üüri ja teenuste vahendamise tulu.

Leola Kinnisvara OÜ majandusaasta kasumiks kujunes 160,7 tuh. eurot.

Leola Kinnisvara OÜ töötajate arv on 3. 2023 aastal moodustas ettevõtte tööjõukulu 72,6 tuh.eurot.

Ettevõtte juhatuses on kolm liiget. Juhatuse liikmetele 2023.a juhatuse liikme tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 266	58 487	2
Nõuded ja ettemaksed	109 852	117 906	3
Varud	58 716	308 125	4
Kokku käibevarad	205 834	484 518	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 569 004	2 382 359	6
Kokku põhivarad	2 569 004	2 382 359	
Kokku varad	2 774 838	2 866 877	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	595 425	115 615	7
Võlad ja ettemaksed	119 557	110 970	8
Kokku lühiajalised kohustised	714 982	226 585	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	255 128	841 963	7
Võlad ja ettemaksed	164 490	162 789	8
Kokku pikaajalised kohustised	419 618	1 004 752	
Kokku kohustised	1 134 600	1 231 337	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	
Registreerimata osakapital	2 561	2 561	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 451 418	1 292 950	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 699	314 469	
Kokku omakapital	1 640 238	1 635 540	
Kokku kohustised ja omakapital	2 774 838	2 866 877	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	813 471	815 815	9
Muud äritulud	2 769	223 592	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-360 651	-492 893	
Mitmesugused tegevuskulud	-27 143	-31 726	
Tööjõukulud	-72 620	-64 572	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-112 096	-94 170	
Muud ärikulud	-1 660	-3 068	
Ärikasum (kahjum)	242 070	352 978	
Intressikulud	-51 533	-27 868	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	190 537	325 110	
Tulumaks	-29 838	-10 641	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 699	314 469	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Leola Kinnisvara OÜ 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standartiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Koostatud on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Iga kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, lähtuvalt teadaolevast informatsioonist ostja maksevõime kohta. Juhatus hinnangul laekuvad arved tulevikus. Ebatõenäoliselt laekuva arveid hinnatakse eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajale makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Juhatus hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Kinnisvarainvesteeringule on üldjuhul määratud järgmised amortisatsioonimäärad:

- maa ei amortiseerita
- ehitised 3%- 5%

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5000.00 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000.00 eurot

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	3 515	335
Arvelduskontod	33 751	58 152
Kokku raha	37 266	58 487

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	109 852	109 852
Ostjatelt laekumata arved	109 852	109 852
Kokku nõuded ja ettemaksed	109 852	109 852
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	117 906	117 906
Ostjatelt laekumata arved	117 906	117 906
Kokku nõuded ja ettemaksed	117 906	117 906

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Valmistoodang	58 716	308 125
Lembitu pst.5 korterid(1)	58 716	308 125
Kokku varud	58 716	308 125

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3 250	2 116
Käibemaks	23 830	20 476
Üksikisiku tulumaks	633	1 579
Sotsiaalmaks	1 422	1 398
Kohustuslik kogumispension	29	29
Töötuskindlustusmaksed	87	86
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 251	25 684

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	15 185	3 169 650	623 264	3 808 099
Akumuleeritud kulum		-1 573 880		-1 573 880
Jääkmaksumus	15 185	1 595 770	623 264	2 234 219
Ostud ja parendused		499 256		499 256
Müügid		-256 946		-256 946
Amortisatsioonikulu		-94 170		-94 170
Ümberliigitamised	246 757	376 507	-623 264	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	261 942	3 706 770	0	3 968 712
Akumuleeritud kulum		-1 586 353		-1 586 353
Jääkmaksumus	261 942	2 120 417	0	2 382 359
Amortisatsioonikulu		-112 096		-112 096
Muud muutused		298 741		298 741
31.12.2023				
Soetusmaksumus	261 942	4 005 511	0	4 267 453
Akumuleeritud kulum		-1 698 449		-1 698 449
Jääkmaksumus	261 942	2 307 062	0	2 569 004

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	477 729	439 022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 534	17 384
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	479 550

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
SEB Pank ***971	78 015	78 015			5,9990	25.06.2027
SEB Pank ***938	517 410	517 410			6,2380	05.08.2024
Lühiajalised laenud kokku	595 425	595 425				
Pikaajalised laenud						
SEB Pank***971	217 228		217 228		5,9990	25.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	217 228		217 228			
Muud laenukohustised						
Juhatuse liikmete laen	37 900			37 900		
Muud laenukohustised kokku	37 900			37 900		
Laenukohustised kokku	850 553	595 425	217 228	37 900		

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
SEB Pank ***971	74 397	74 397			5,346	25.06.27
SEB Pank ***938	41 218	41 218			6,191	05.08.24
Lühiajalised laenud kokku	115 615	115 615				
Pikaajalised laenud						
SEB Pank***971	294 446		294 446		6,191	05.08.24
SEB Pank***938	509 617		509 617		5,346	24.06.27
Pikaajalised laenud kokku	804 063		804 063			
Muud laenukohustised						
Juhatuse liikmete laen	37 900			37 900		
Muud laenukohustised kokku	37 900			37 900		
Laenukohustised kokku	957 578	115 615	804 063	37 900		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	238 759	238 759
Ehitised	2 190 306	2 302 369
Kokku	2 429 065	2 541 128

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	37 687	37 687		
Võlad töövõtjatele	918	918		
Maksuvõlad	29 251	29 251		
Muud võlad	161 773	20 222	101 110	40 441
Muud viitvõlad	161 773	20 222	101 110	40 441
Saadud ettemaksed	54 418	31 479	22 939	
Tulevaste perioodide tulud	31 479	31 479		
Muud saadud ettemaksed	22 939		22 939	
Kokku võlad ja ettemaksed	284 047	119 557	124 049	40 441

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	58 103	58 103		
Võlad töövõtjatele	1 701	1 701		
Maksuvõlad	25 684	25 684		
Muud võlad	130 878		71 988	58 890
Muud viitvõlad	130 878		71 988	58 890
Saadud ettemaksed	57 393	25 482	31 911	
Tulevaste perioodide tulud	25 482	25 482		
Muud saadud ettemaksed	31 911		31 911	
Kokku võlad ja ettemaksed	273 759	110 970	103 899	58 890

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	813 471	815 815
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	813 471	815 815
Kokku müügitulu	813 471	815 815
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üüritulu	477 729	439 022
Kommunaalteenuste müügitulu	335 742	376 793
Kokku müügitulu	813 471	815 815

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	222 599
Päikesepargi toetus	2 769	993
Kokku muud äritulud	2 769	223 592

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	54 343	48 033
Sotsiaalmaksud	18 277	16 539
Kokku tööjõukulud	72 620	64 572
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

ANTUD LAENUD	31.12.2022	31.12.2023
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 900	37 900
Kokku antud laenud	37 900	37 900

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2022
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 900	37 900
Kokku laenukohustised	37 900	37 900

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	6 600	6 600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.08.2024

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL ALLIKSAAR	Juhatuse liige	26.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Leola Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Leola Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

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 asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Osaühing Leola Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lya Pähnapuu

Vandeaudiitori number 399

Audius AB osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 101

J. Köleri tn 5-3, Viljandi linn, Viljandi maakond, 71013

26.08.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LYA PÄHNAPUU	Vandeaudiitor	26.08.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 451 418
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 699
Kokku	1 612 117
Jaotamine	
Dividendideks	156 000
Kokku	156 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	813471	100.00%	Jah