

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Leola Kinnisvara

registrikood: 10740353

tänava/talu nimi, C. R. Jakobsoni tn 11
maja ja korteri number:

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

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	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Varud	7
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
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

2022.aastal jätkus Leola Kinnisvara OÜ traditsiooniline äritegevus s.o.kinnisvara haldamine ja haldamisega seotud teenuste vahendamine. 2022.a. lõpetati kortermaja Lembitu pst 5, Viljandis ehitus ja kasutusloa sai 22 korterit

2022.aastal moodustas Leola Kinnisvara OÜ müügitulu 816,0 tuh.eurot. Müügitulust moodustas 100% ruumide üüri ja teenuste vahendamise tulu.

Leola Kinnisvara OÜ majandusaasta kasumiks kujunes 314,50 tuh. eurot.

Leola Kinnisvara OÜ töötajate arv on 3. 2022.aastal moodustas ettevõtte tööjõukulu 64,6 tuh.eurot.

Ettevõtte juhatuses on kolm liiget. Juhatuse liikmetele 2022.a juhatuse liikme tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 487	10 271	2
Nõuded ja ettemaksed	117 906	129 870	3
Varud	308 125	0	4
Kokku käibevarad	484 518	140 141	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 382 359	2 234 219	6
Kokku põhivarad	2 382 359	2 234 219	
Kokku varad	2 866 877	2 374 360	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	115 615	367 356	7
Võlad ja ettemaksed	110 970	234 350	8
Kokku lühiajalised kohustised	226 585	601 706	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	841 963	355 900	7
Võlad ja ettemaksed	162 789	30 683	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 004 752	386 583	
Kokku kohustised	1 231 337	988 289	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	
Registreerimata osakapital	2 561	2 561	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 292 950	1 187 866	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	314 469	170 084	
Kokku omakapital	1 635 540	1 386 071	
Kokku kohustised ja omakapital	2 866 877	2 374 360	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	815 815	619 446	9
Muud äritulud	223 592	18 700	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-492 893	-257 991	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 726	-18 776	
Tööjõukulud	-64 572	-61 788	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-94 170	-96 650	
Muud ärikulud	-3 068	-6 951	
Ärikasum (kahjum)	352 978	195 990	
Intressikulud	-27 868	-7 337	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	325 110	188 653	
Tulumaks	-10 641	-18 569	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	314 469	170 084	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Leola Kinnisvara OÜ 2022.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. 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.

Vigade korrigeerimine

2021.a.majandusaasta aruandes olid klassifitseerimisvead, millised On 2022 algsaldodes parandatud.

Lisarea nimetus	31.12.2021	Muutus	31.12.2021
Raha	25 409	-15 138	10 271
Kinnisvarainvesteeringud	2 216 379	17 840	2 234 219
Laenukohustused	700 426	22 830	723 256
Võlad ja ettemaksed	254 478	10 555	265 033
Eraldised	30 683	-30 683	0

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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 laekuvaid arveid ei ole.

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
- ehitused 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	335	1 216
Arvelduskontod	58 152	9 055
Kokku raha	58 487	10 271

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	117 906	117 906	
Ostjatelt laekumata arved	117 906	117 906	
Kokku nõuded ja ettemaksed	117 906	117 906	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	109 753	109 753	
Ostjatelt laekumata arved	109 753	109 753	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20 117	20 117	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	129 870	129 870	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Valmistoodang	308 125	0
Lembitu pst.5 korterid(5)	308 125	0
Kokku varud	308 125	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 116		1 628
Käibemaks	20 476	20 117	
Üksikisiku tulumaks	1 579		1 237
Sotsiaalmaks	1 398		1 210
Kohustuslik kogumispension	29		20
Töötuskindlustusmaksed	86		66
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25 684	20 117	4 161

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	15 185	3 087 953	623 264	3 726 402
Akumuleeritud kulum		-1 492 183		-1 492 183
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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	439 022	375 469
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 384	11 198
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	479 550	88 000

Otseste halduskulude all on kajastatud kulud, mis jäävad ettevõtte kanda.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	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		

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
SEB Pank***279	344 525	344 525			1,65	24.,07.2022
Arvelduskrediit	22 831	22 831				
Lühiajalised laenud kokku	367 356	367 356				
Pikaajalised laenud						
SEB Pank	318 000		318 000		2,85	04.08.2024.
Pikaajalised laenud kokku	318 000		318 000			
Muud laenukohustised						
Juhatuse liikmete laen	37 900			37 900		
Muud laenukohustised kokku	37 900			37 900		
Laenukohustised kokku	723 256	367 356	318 000	37 900		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Maa	238 759	15 185
Ehitised	2 302 369	2 055 862
Kokku	2 541 128	2 071 047

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		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			5
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	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	217 019	217 019			
Võlad töövõtjatele	884	884			
Maksuvõlad	4 161	4 161			5
Saadud ettemaksed	42 969	12 286	30 683		
Tulevaste perioodide tulud	12 286	12 286			
Muud saadud ettemaksed	30 683		30 683		
Kokku võlad ja ettemaksed	265 033	234 350	30 683		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	815 815	619 446
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	815 815	619 446
Kokku müügitulu	815 815	619 446
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üüritulu	439 022	375 469
Kommunaalteenuste müügitulu	376 793	243 977
Kokku müügitulu	815 815	619 446

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	222 599	18 700
Päikesepargi toetus	993	0
Kokku muud äritulud	223 592	18 700

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	48 033	46 211
Sotsiaalmaksud	16 539	15 577
Kokku tööjõukulud	64 572	61 788
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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		
	2022	2021
Arvestatud tasu	6 600	2 750

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.01.2024

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL ALLIKSAAR	Juhatuse liige	25.01.2024

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 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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 olulistes osades õiglaselt Osaühing Leola Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Osaühing Leola Kinnisvara 31.12.2021 seisuga lõppenud majandusaasta aruandele ülevaatusse läbi ei viidud kuna ettevõtte puudus 2021.a. vastav kohustus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lya Pähnapuu

Vandeaudiitori number 399

Audius AB osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 101

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

26.01.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LYA PÄHNAPUU	Vandeaudiitor	26.01.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 292 950
Aruandeaasta kasum (kahjum)	314 469
Kokku	1 607 419
Jaotamine	
Dividendideks	156 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 451 419
Kokku	1 607 419

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	815815	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4333773
E-posti aadress	leola@leolakv.ee