

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: osäühing Lange

registrikood: 10868188

tänava/talu nimi, Vanaturu kael 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10140

telefon: +372 5179707

e-posti aadress: lange@hot.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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Intressikulud	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Lange on 03.07.2002 aastal asutatud äriühing, mille põhitegevuseks on Tallinnas Vanaturu kael 5 kinnistul asuva ärihoone haldamine. Pinnad on renditud välja kaubandus- ja teenindusettevõtetele.

OÜ Lange esindab kinnistu majandamisel omanike huve. Haldusleping on sõlmitud 1Partner Haldus OÜ-ga klassikalise kinnisvara haldusteenuse osutamiseks ja raamatupidamise koostamiseks.

Sõlmitud on lepingud vee- ja kanalistasiooniteenuste, ööpäevaringse avariabi, koristamise, tuleohutusseadmete hoolduse ja elektrivarustuse osas.

2021. aasta majandustegevuses olulisi muudatusi ei toimunud v.a. seoses Covid-19 pandeemiaga oli ettevõtte sunnitud tegema allahindlusi renditasude osas ning sellest tulevenalt vähenes müügitulu ning suurened nõuete osakaal. Lisaks oli ettevõtte sunnitud peatama laenu põhiosa maksed pooleks aastaks.

OÜ Lange juhatus koosneb kahest liikmest ja juhatuse liikme tasusid makstud ei ole.

OÜ Lange tegevus jääb 2022. aastal samasuunaliseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 097	6 525	2
Nõuded ja ettemaksed	1 257	8 369	3
Kokku käibevarad	27 354	14 894	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	383 000	383 000	5
Kokku põhivarad	383 000	383 000	
Kokku varad	410 354	397 894	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 218	15 890	6
Võlad ja ettemaksed	5 830	4 973	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	22 048	20 863	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	32 978	41 162	6
Kokku pikaajalised kohustised	32 978	41 162	
Kokku kohustised	55 026	62 025	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	332 802	316 683	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 459	16 119	
Kokku omakapital	355 328	335 869	
Kokku kohustised ja omakapital	410 354	397 894	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	28 547	26 356	9
Mitmesugused tegevuskulud	-6 893	-7 578	10
Ärikasum (kahjum)	21 654	18 778	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-2 196	-2 659	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 459	16 119	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 459	16 119	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lange 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti finantsaruandluse standard/hea tava.

Hea raamatupidamisetava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Lange OÜ aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Lange OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Õiglase väärtuse määramine peab tuginema reaalsel bilansipäeval eksisteerinud

kinnisvaraturul, mitte hüpoteetilisel turul. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepinguid, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Õiglane väärtus peab peegeldama turu üldist hinnangut objekti väärtuse kohta ning selle määramisel välistatakse konkreetse müüja või ostjaga seonduvad hinda mõjutavad asjaolud (nt ebatüüpilise finantseerimiskeemi mõju hinnale).

Õiglase väärtuse hinnang on seotud hindamise kuupäevaga. Juhul kui hindamine toimub enne või pärast bilansipäeva, tuleb kinnisvarainvesteeringu kajastamisel bilansis võtta arvesse bilansipäeva ja hindamispäeva vahelisel perioodil toimunud sündmusi, mis võiksid mõjutada objekti väärtust.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Teenuse täitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhisuse printsiibi alusel.

Seotud osapooled

OÜ Lange aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tütarettevõtteid;
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto	26 097	6 525
Kokku raha	26 097	6 525

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 257	1 257
Ostjatelt laekumata arved	1 257	1 257
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 257	1 257
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 369	8 369
Ostjatelt laekumata arved	8 369	8 369
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 369	8 369

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	365	317
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	365	317

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	383 000
31.12.2020	383 000
31.12.2021	383 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	25 605	22 764
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 942	3 592

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
13-032075-JI	49 196	16 218	32 978		4%	EUR	10.11.2024
Pikaajalised laenud kokku	49 196	16 218	32 978				
Laenukohustised kokku	49 196	16 218	32 978				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
13-032075-JI	57 052	15 890	41 162		4%	EUR	10.05.2024
Pikaajalised laenud kokku	57 052	15 890	41 162				
Laenukohustised kokku	57 052	15 890	41 162				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	383 000	383 000
Kokku	383 000	383 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 245	1 245
Maksuvõlad	365	365
Saadud ettemaksed	4 220	4 220
Tulevaste perioodide tulud	4 220	4 220
Kokku võlad ja ettemaksed	5 830	5 830
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	436	436
Maksuvõlad	317	317
Saadud ettemaksed	4 220	4 220
Tulevaste perioodide tulud	4 220	4 220
Kokku võlad ja ettemaksed	4 973	4 973

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 547	26 356
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	28 547	26 356
Kokku müügitulu	28 547	26 356
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	25 605	22 764
Tulu teenuste vahendamisest	2 942	3 592
Kokku müügitulu	28 547	26 356

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Tarbimisteenused	2 696	3 340
Halduskulud	2 125	2 649
Remondikulud	447	0
Kindlustus	454	453
Maamaks	713	713
Muud kulud	7	11
Hoolduskulud	451	412
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 893	7 578

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	2 196	2 659
Kokku intressikulud	2 196	2 659

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2022

osaühing Lange (registrikood: 10868188) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LINDA LANGE	Juhatuse liige	15.05.2022
NORMAN AAS	Juhatuse liige	09.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	332 802
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 459
Kokku	352 261

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	332 802
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 459
Kokku	352 261

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	28547	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Helmi Lange	42805024222	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Endla Aas	45108222726	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5179707
E-posti aadress	lange@hot.ee