

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing LUMEVESKI

registrikood: 11021703

tänavatalu nimi, Mustamäe tee 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10616

e-posti aadress: lumeveski@gmail.com

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Osaühing Lumeveski põhitegevusala on investeerimine kinnisvarasse ja kinnisvaraga seotud teenuse müük. Järgnevatel majandusaastatel soovitakse leida uusi investeerimiskõlblikke objekte ja jätkata kinnisvara haldus- ning konsultatsiooniteenuse osutamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	95 353	13 238	
Finantsinvesteeringud	40 392	4 000	2
Nõuded ja ettemaksed	46 237	103 646	3
Kokku käibevarad	181 982	120 884	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	4 000	0	
Kinnisvarainvesteeringud	207 675	211 935	5
Materiaalsed põhivarad	7 780	7 947	6
Kokku põhivarad	219 455	219 882	
Kokku varad	401 437	340 766	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 683	6 677	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 683	6 677	
Kokku kohustised	2 683	6 677	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 326	147 261	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 616	184 016	
Kokku omakapital	398 754	334 089	
Kokku kohustised ja omakapital	401 437	340 766	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	93 825	135 274	9
Muud äritulud	0	53 966	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 980	-5 818	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 975	-15 882	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 182	-4 887	5,6
Muud ärikulud	0	-2 748	
Ärikasum (kahjum)	69 688	159 905	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	22 500	22 500	
Intressitulud	1 229	5 532	
Intressikulud	0	-757	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	93 417	187 180	
Tulumaks	-2 801	-3 164	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 616	184 016	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lumeveski OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (SME IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Tegemist on väikese ettevõtja majandusaasta aruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse individuaalselt, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Igal bilansipäeval hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud masinad ja seadmed	3

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapooled on:

- a) omanikud;
- b) tegev- ja kõrgem juhtkond;
- c) eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	4 000	4 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-22 500	-22 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	22 500	22 500
31.12.2021	4 000	4 000
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	4 000	4 000
Soetamine	40 392	40 392
Müük müügihinnas või lunastamine	-22 500	-22 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	22 500	22 500
Muud	-4 000	-4 000
31.12.2022	40 392	40 392
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	40 392	40 392

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 187	2 187	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 010	1 010	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38	38	4
Laenunõuded	30 650	30 650	
Muud nõuded	12 352	12 352	
Intressinõuded	12 352	12 352	
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 237	46 237	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	68 063	68 063	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 010	1 010	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Laenunõuded	23 450	23 450	11
Muud nõuded	11 123	11 123	11
Intressinõuded	11 123	11 123	
Kokku nõuded ja ettemaksed	103 646	103 646	

Laenunõuete valuuta on euro, tähtaeg on 2023 a ning intress 3-5%.

31.12.2022 seisuga sisaldavad kirjed Laenunõuded summas 23 450 eurot ning Intressinõuded summas 12 232 eurot nõudeid seotud osapoolte vastu, vt ka lisa 11.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	395	0	4 454
Ettemaksukonto jääk	38		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	38	395	0	4 454

Maksude ettemaks ning maksuvõlad toodud ka lisades 3 ja 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	191 149	191 149
Akumuleeritud kulum	-5 708	-5 708
Jääkmaksumus	185 441	185 441
Ostud ja parendused	213 000	213 000
Müügid	-182 574	-182 574
Amortisatsioonikulu	-3 932	-3 932
31.12.2021		
Soetusmaksumus	213 000	213 000
Akumuleeritud kulum	-1 065	-1 065
Jääkmaksumus	211 935	211 935
Amortisatsioonikulu	-4 260	-4 260
31.12.2022		
Soetusmaksumus	213 000	213 000
Akumuleeritud kulum	-5 325	-5 325
Jääkmaksumus	207 675	207 675

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 061	7 487
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 012	3 722
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	0	234 000

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	0	0	682	682	682
Akumuleeritud kulum	0	0	-246	-246	-246
Jääkmaksumus	0	0	436	436	436
Ostud ja parendused	5 575	0	3 098	8 673	8 673
Muud ostud ja parendused	5 575	0	3 098	8 673	8 673
Amortisatsioonikulu	-371	0	-108	-479	-479
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-683	-683	-683
31.12.2021					
Soetusmaksumus	5 575	0	3 098	8 673	8 673
Akumuleeritud kulum	-371	0	-355	-726	-726
Jääkmaksumus	5 204	0	2 743	7 947	7 947
Ostud ja parendused	0	1 127	628	1 755	1 755
Muud ostud ja parendused	0	1 127	628	1 755	1 755
Amortisatsioonikulu	-1 116	-94	-712	-1 922	-1 922
31.12.2022					
Soetusmaksumus	5 575	1 127	3 726	10 428	10 428
Akumuleeritud kulum	-1 487	-94	-1 067	-2 648	-2 648
Jääkmaksumus	4 088	1 033	2 659	7 780	7 780

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	688	688	
Maksuvõlad	395	395	4
Saadud ettemaksed	1 600	1 600	
Muud saadud ettemaksed	1 600	1 600	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 683	2 683	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	604	604	
Maksuvõlad	4 454	4 454	4
Muud võlad	19	19	11
Intressivõlad	19	19	
Saadud ettemaksed	1 600	1 600	
Muud saadud ettemaksed	1 600	1 600	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 677	6 677	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	316 754	265 022
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	79 188	66 255
Kokku tingimuslikud kohustised	395 942	331 277

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	86 325	135 274
Läti	7 500	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	93 825	135 274
Kokku müügitulu	93 825	135 274
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	13 061	7 487
Nõustamine	80 764	127 787
Kokku müügitulu	93 825	135 274

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ja sellele eelneval perioodil ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 691	35 583	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 691	35 583	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	19	7
Kokku võlad ja ettemaksed	0	19	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	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	112 400	1 000	89 950	23 450	5 529	3
Kokku antud laenud	112 400	1 000	89 950	23 450	5 529	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud 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	23 450	0	0	23 450	1 108	3
Kokku antud laenud	23 450	0	0	23 450	1 108	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	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	72 550	0	72 550	0	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 000	0	95 000	0	75	
Kokku laenukohustised	167 550	0	167 550	0	75	

Juhtkonnale ei ole kohustust maksta lahkumishüvitisi ega muid täiendavaid tasusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2023

Osaühing LUMEVESKI (registrikood: 11021703) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KLUGE	Juhatuse liige	18.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 616
Kokku	395 942
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	395 942
Kokku	395 942

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 616
Kokku	395 942
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	395 942
Kokku	395 942

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	93825	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Margus Kluge	37706010336		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	lumeveski@gmail.com