

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Lääne Kinnisvara Osaühing

registrikood: 11091193

tänavatalu nimi, Kesk-Ameerika tn 8-6

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10122

telefon: +372 5144092

e-posti aadress: vambola.vardja@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Muud äritulud	12
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 16 Tööjõukulud	13
Lisa 17 Muud ärikulud	13
Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	13
Lisa 19 Intressitulud	13
Lisa 20 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Lääne Kinnisvara OÜ alustas tegevust detsembrist 2004. Põhitegevusala on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2022.a. on toimunud Lääne Kinnisvara OÜ äritegevuse mahtude suurenemine. 2022. a. moodustas Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu 32 113 eurot, 2021. a. 26 613 eurot, suurenedes aastaga 20,7 %. Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu saadi tegevusest Eestis. Lääne Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Lääne Kinnisvara OÜ majandustegevuse resultaati 2022.a. aastal oli positiivne, kasum oli 13 847 eurot, 2021. aasta kasum oli 54 843 eurot, kasumi kahanemine aastaga 74,8 %.

Lääne Kinnisvara OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on säilitada turupositsiooni.

Lääne Kinnisvara OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

	2022	2021
Käibe kasv/(-) kahanemine (%)	20,7	18,6
Kasumi kasv/(-) kahanemine (%)	-74,8	7706,5
Lühiajaliste kohustuste		
kattekordaja (kordades)	5,6	4,7
Puhasrentaablus (%)	43,1	78,3
ROA (%)	4,4	18,1
ROE (%)	5,1	21,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	205 142	198 181	2
Finantsinvesteeringud	61	64	3
Nõuded ja ettemaksed	8 276	6 638	4, 5
Kokku käibevarad	213 479	204 883	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	98 127	98 127	6
Materiaalsed põhivarad	57	554	7
Kokku põhivarad	98 184	98 681	
Kokku varad	311 663	303 564	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	32 148	39 960	8
Võlad ja ettemaksed	5 783	3 719	5, 9
Kokku lühiajalised kohustised	37 931	43 679	
Kokku kohustised	37 931	43 679	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	257 329	202 486	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 847	54 843	
Kokku omakapital	273 732	259 885	
Kokku kohustised ja omakapital	311 663	303 564	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	32 113	26 613	12
Muud äritulud	0	43 416	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 512	-10 774	14
Mitmesugused tegevuskulud	-4 264	-3 756	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-497	-701	7
Muud ärikulud	-6	0	16
Ärikasum (kahjum)	13 834	54 798	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1	35	17
Intressitulud	12	10	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 847	54 843	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 847	54 843	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lääne Kinnisvara OÜ 2022.a. majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega väikeettevõtte raamatupidamise aastaaruande.. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetamismaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle lävenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arveldusarveid pankades, nõudmiseni hoiused pankades ja lühiajalisi pangadeposiite.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaperitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastamistähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvaratehing võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abil. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe õiglase väärtuse ja bilansi jääkväärtuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte, mille kasutusiga on üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiotol põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja võimalik väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 256

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	2,5 aastat

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on üle läinud ostjatele, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arveldusarve	205 142	198 181
Kokku raha	205 142	198 181

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	33	33
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	31	31
31.12.2021	64	64
Kajastatud õiglases väärtuses	64	64
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3	-3
31.12.2022	61	61
Kajastatud õiglases väärtuses	61	61

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 275	8 275	
Ostjatelt laekumata arved	8 275	8 275	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 276	8 276	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 637	6 637	
Ostjatelt laekumata arved	6 637	6 637	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 638	6 638	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		68		133
Ettemaksukonto jääk	1		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	68	1	133

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	138 711	138 711
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	138 711	138 711
Müügid	-40 584	-40 584
31.12.2021		
Soetusmaksumus	98 127	98 127
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	98 127	98 127
31.12.2022		
Soetusmaksumus	98 127	98 127
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	98 127	98 127

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	32 113	26 613
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 512	10 774
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	84 000

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 372	3 667	6 039
Akumuleeritud kulum	-1 627	-3 157	-4 784
Jääkmaksumus	745	510	1 255
Amortisatsioonikulu	-474	-227	-701
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 372	3 667	6 039
Akumuleeritud kulum	-2 101	-3 384	-5 485
Jääkmaksumus	271	283	554
Amortisatsioonikulu	-271	-226	-497
31.12.2022			
Soetusmaksumus	2 372	3 667	6 039
Akumuleeritud kulum	-2 372	-3 610	-5 982
Jääkmaksumus	0	57	57

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	10 815	10 815		
Muu lühiajaline laen	21 333	21 333		
Lühiajalised laenud kokku	32 148	32 148		
Laenukohustised kokku	32 148	32 148		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	18 627	18 627		
Muu lühiajaline laen	21 333	21 333		
Lühiajalised laenud kokku	39 960	39 960		
Laenukohustised kokku	39 960	39 960		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 279	4 279	
Maksuvõlad	68	68	5
Saadud ettemaksed	1 436	1 436	
Muud saadud ettemaksed	1 436	1 436	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 783	5 783	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 486	2 486	
Maksuvõlad	133	133	5
Saadud ettemaksed	1 100	1 100	
Muud saadud ettemaksed	1 100	1 100	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 719	3 719	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	216 941	205 863
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	54 235	51 466
Kokku tingimuslikud kohustised	271 176	257 329

Lisa 11 Osakapital (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	32 113	26 613
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	32 113	26 613
Kokku müügitulu	32 113	26 613
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	32 113	26 613
Kokku müügitulu	32 113	26 613

Lisa 13 Muud äritulud (eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	43 416
Kokku muud äritulud	0	43 416

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	13 512	10 774
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	13 512	10 774

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	231	1 174
Remondikulud	1 626	777
Kindlustuskulud	0	307
Reklaamikulud	913	0
Muud	1 494	1 498
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 264	3 756

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale oli 0 töötajat.

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	6	0
Kokku muud ärikulud	6	0

Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	1	35
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1	35

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu hoiustelt	12	10
Kokku intressitulud	12	10

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	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	32 148	39 960
Kokku laenukohustised	32 148	39 960

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 759	201	0	39 960
Kokku laenukohustised	39 759	201	0	39 960
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 960	0	7 812	32 148
Kokku laenukohustised	39 960	0	7 812	32 148

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2023

Lääne Kinnisvara Osaühing (registrikood: 11091193) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAMBOLA VARDJA	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	257 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 847
Kokku	271 176
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	271 176
Kokku	271 176

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	257 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 847
Kokku	271 176
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	271 176
Kokku	271 176

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	32113	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vambola Vardja	37606210323		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5144092
E-posti aadress	vambola.vardja@gmail.com