

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Lääne Kinnisvara Osaühing

registrikood: 11091193

tänava/talu nimi, Kesk-Ameerika tn 8-6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	13
Lisa 17 Intressitulud	13
Lisa 18 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

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

2020.a. on toimunud Lääne Kinnisvara OÜ äritegevuse mahtude vähenemine. 2020. a. moodustas Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu 22 430 eurot, 2019. a. 23 761 eurot, vähenedes aastaga 5,6 %. Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu saadi tegevusest Eestis. Lääne Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Lääne Kinnisvara OÜ majandustegevuse resultaati 2020. aastal oli negatiivne, majanduskahjum oli 721 eurot, 2019. a. 9 940 eurot, vähenedes aastaga 107,30 %.

Lääne Kinnisvara OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on säilitada turupositsiooni.

Lääne Kinnisvara OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

	2020	2019
Käibe kasv/(-) kahanemine (%)	-5,6	-56,7
Kasumi kasv/(-) kahanemine (%)	-107,3	-72,0
Lühiajaliste kohustuste		
kattekordaja (kordades)	2,5	2,5
Puhasrentaablus (%)	-3,2	41,8
ROA (%)	-0,4	3,8
ROE (%)	-0,4	4,0

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	100 416	98 016	2
Finantsinvesteeringud	33	32	3
Nõuded ja ettemaksed	7 087	6 940	4, 5
Kokku käibevarad	107 536	104 988	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	138 711	141 811	
Materiaalsed põhivarad	1 255	1 219	
Kokku põhivarad	139 966	143 030	
Kokku varad	247 502	248 018	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	39 759	38 124	8
Võlad ja ettemaksed	2 701	4 131	5, 9
Kokku lühiajalised kohustised	42 460	42 255	
Kokku kohustised	42 460	42 255	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	203 207	193 267	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-721	9 940	
Kokku omakapital	205 042	205 763	
Kokku kohustised ja omakapital	247 502	248 018	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	22 430	23 761
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 745	-9 446
Mitmesugused tegevuskulud	-10 885	-3 758
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-531	-615
Ärikasum (kahjum)	-731	9 942
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1	-10
Intressitulud	9	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-721	9 940
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-721	9 940

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lääne Kinnisvara OÜ 2020.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 ettemaksud

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 maksmisele 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arveldusarve	100 416	98 016
Kokku raha	100 416	98 016

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2018	42	42
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-10	-10
31.12.2019	32	32
Kajastatud õiglases väärtuses	32	32
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1	1
31.12.2020	33	33
Kajastatud õiglases väärtuses	33	33

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 767	6 767	
Ostjatelt laekumata arved	6 767	6 767	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	320	320	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 087	7 087	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 694	6 694	
Ostjatelt laekumata arved	6 694	6 694	
Ettemaksed	246	246	
Muud makstud ettemaksed	246	246	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 940	6 940	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		51	145
Ettemaksukonto jääk	320		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	320	51	145

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	0	141 811	141 811
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	141 811	141 811
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	141 811	141 811
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	141 811	141 811
Müügid	0	-3 100	-3 100
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	138 711	138 711
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	138 711	138 711

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	22 431	23 761
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 745	9 446
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 100	0

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 372	3 100	5 472
Akumuleeritud kulum	-678	-2 960	-3 638
Jääkmaksumus	1 694	140	1 834
Amortisatsioonikulu	-475	-140	-615
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 372	3 100	5 472
Akumuleeritud kulum	-1 153	-3 100	-4 253
Jääkmaksumus	1 219	0	1 219
Ostud ja parendused	0	567	567
Muud ostud ja parendused	0	567	567
Amortisatsioonikulu	-474	-57	-531
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 372	3 667	6 039
Akumuleeritud kulum	-1 627	-3 157	-4 784
Jääkmaksumus	745	510	1 255

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	18 426	18 426		
Muu lühiajaline laen	21 333	21 333		
Lühiajalised laenud kokku	39 759	39 759		
Laenukohustised kokku	39 759	39 759		

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	16 791	16 791		
Muu lühiajaline laen	21 333	21 333		
Lühiajalised laenud kokku	38 124	38 124		
Laenukohustised kokku	38 124	38 124		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 450	1 450	
Maksuvõlad	51	51	5
Saadud ettemaksed	1 200	1 200	
Muud saadud ettemaksed	1 200	1 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 701	2 701	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 378	2 378	
Maksuvõlad	145	145	5
Saadud ettemaksed	1 608	1 608	
Muud saadud ettemaksed	1 608	1 608	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 131	4 131	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	161 989	162 566
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	40 497	40 641
Kokku tingimuslikud kohustised	202 486	203 207

Lisa 11 Osakapital (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	22 430	23 761
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	22 430	23 761
Kokku müügitulu	22 430	23 761
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	22 430	23 761
Kokku müügitulu	22 430	23 761

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11 745	9 446
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 745	9 446

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	1 760	1 415
Lähetuskulud	0	170
Remondikulud	6 299	248
Kindlustuskulud	307	58
Muud	2 519	1 867
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 885	3 758

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale oli 0 töötajat.

Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	1	-10
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1	-10

Lisa 17 Intressitulud (eurodes)

	2020	2019
Intressitulu hoiustelt	9	8
Kokku intressitulud	9	8

Lisa 18 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 759	38 124

Laenud

2020	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Omaniku laen	1 635

2019	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Omaniku laen	10

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.02.2021

Lääne Kinnisvara Osaühing (registrikood: 11091193) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAMBOLA VARDJA	Juhatuse liige	07.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	203 207
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-721
Kokku	202 486
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	202 486
Kokku	202 486

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	203 207
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-721
Kokku	202 486
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	202 486
Kokku	202 486

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	22430	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