

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Lääne Kinnisvara Osaühing

registrikood: 11091193

tänava/talu 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 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Muud ärikulud	13
Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	13
Lisa 18 Intressitulud	13
Lisa 19 Tulumaks	14
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.

2019.a. on toimunud Lääne Kinnisvara OÜ äritegevuse mahtude vähenemine. 2019. a. moodustas Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu 23 761 eurot, 2018. a. 54 899 eurot, vähenedes aastaga 56,7 %. Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu saadi tegevusest Eestis. Lääne Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Lääne Kinnisvara OÜ majandustegevuse resultaati 2019. aastal oli positiivne, majanduskasum oli 9 940 eurot, 2018. a. 35 550 eurot, vähenedes aastaga 72,0 %.

Lääne Kinnisvara OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on säilitada turupositsiooni.

Lääne Kinnisvara OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

	2019	2018
Käibe kasv/(-) kahanemine (%)	-56,7	-37,3
Kasumi kasv/(-) kahanemine (%)	-72,0	-52,5
Lühiajaliste kohustuste		
kattekordaja (kordades)	2,5	2,3
Puhasrentaablus (%)	41,8	64,8
ROA (%)	3,8	15,0
ROE (%)	4,0	18,2

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	98 016	86 954	2
Finantsinvesteeringud	32	42	3
Nõuded ja ettemaksed	6 940	6 654	4
Kokku käibevarad	104 988	93 650	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	141 811	141 811	6
Materiaalsed põhivarad	1 219	1 834	7
Kokku põhivarad	143 030	143 645	
Kokku varad	248 018	237 295	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	38 124	38 114	8
Võlad ja ettemaksed	4 131	3 358	5, 9
Kokku lühiajalised kohustised	42 255	41 472	
Kokku kohustised	42 255	41 472	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	193 267	157 717	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 940	35 550	12 - 19
Kokku omakapital	205 763	195 823	
Kokku kohustised ja omakapital	248 018	237 295	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	23 761	54 899	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 446	-6 504	13
Mitmesugused tegevuskulud	-3 758	-5 615	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-615	-1 717	7
Muud ärikulud	0	-11	16
Ärikasum (kahjum)	9 942	41 052	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-10	-6	17
Intressitulud	8	4	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 940	41 050	
Tulumaks	0	-5 500	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 940	35 550	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lääne Kinnisvara OÜ 2019.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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arveldusarve	98 016	86 954
Kokku raha	98 016	86 954

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	51	51
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-9	-9
31.12.2018	42	42
Kajastatud õiglases väärtuses	42	42
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-10	-10
31.12.2019	32	32
Kajastatud õiglases väärtuses	32	32

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
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
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 408	6 408
Ostjatelt laekumata arved	6 408	6 408
Ettemaksed	246	246
Muud makstud ettemaksed	246	246
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 654	6 654

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	145	486
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	145	486

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	141 811	141 811
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	141 811	141 811
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

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	23 761	18 791
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 446	6 504

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 372	3 100	5 472
Akumuleeritud kulum	-204	-1 717	-1 921
Jääkmaksumus	2 168	1 383	3 551
Amortisatsioonikulu	-474	-1 243	-1 717
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

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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		

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	16 781	16 781		
Muu lühiajaline laen	21 333	21 333		
Lühiajalised laenud kokku	38 114	38 114		
Laenukohustised kokku	38 114	38 114		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 264	1 264	
Maksuvõlad	486	486	5
Saadud ettemaksed	1 608	1 608	
Muud saadud ettemaksed	1 608	1 608	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 358	3 358	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	162 566	154 614
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	40 641	38 653
Kokku tingimuslikud kohustised	203 207	193 267

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 761	54 899
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	23 761	54 899
Kokku müügitulu	23 761	54 899
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	23 761	18 791
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	0	36 108
Kokku müügitulu	23 761	54 899

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	9 446	6 504
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	9 446	6 504

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	1 415	3 283
Lähetuskulud	170	0
Remondikulud	248	0
Kindlustuskulud	58	347
Muud	1 867	1 985
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 758	5 615

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale oli 0 töötajat.

Lisa 16 Muud ärikulud (eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	11
Kokku muud ärikulud	0	11

Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2019	2018
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-10	-9
Dividendid	0	3
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-10	-6

Lisa 18 Intressitulud (eurodes)

	2019	2018
Intressitulu hoiustelt	8	4
Kokku intressitulud	8	4

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	22 000	5 500
Eesti	0	0	22 000	5 500
Kokku	0	0	22 000	5 500

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 124	38 114

Laenud

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

2018	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Omaniku laen	1 590

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Dividendid	0	22 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.01.2020

Lääne Kinnisvara Osaühing (registrikood: 11091193) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAMBOLA VARDJA	Juhatuse liige	10.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	193 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 940
Kokku	203 207
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	203 207
Kokku	203 207

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	193 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 940
Kokku	203 207
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	203 207
Kokku	203 207

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23761	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