

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: LAAM Kinnisvara OÜ

registrikood: 12481625

tänavanimi, maja number: Estonia pst 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 6108777

e-posti aadress: mart.saa@laam.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	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

LAAM Kinnisvara OÜ on asutatud 29.05.2013.a.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvara vahendamine.

Ettevõtte müügitulu moodustas 2023.a. 549 083 eurot (2022.a. moodustas 918 559 eurot).

Ettevõtte lõpetas 2023.a. kahjumiga -142 396 eurot (2022.a. kahjum oli -163 550 eurot).

LAAM Kinnisvara OÜ keskmine töötajate arv aastal 2023 oli kolm. Ettevõtte tööjõukulud moodustasid 55 532 eurot.

Ettevõtte plaanib 2024. majandusaastal jätkata kinnisvara vahendusteenuste suunal.

Laam Kinnisvara OÜ 2023. aasta majandusaasta aruanne on kinnitatud juhatuse poolt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	49 012	188 386	2
Nõuded ja ettemaksed	16 322	29 413	3
Kokku käibevarad	65 334	217 799	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 250	2 250	
Materiaalsed põhivarad	904	2 561	6
Kokku põhivarad	3 154	4 811	
Kokku varad	68 488	222 610	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	20 170	31 896	7
Kokku lühiajalised kohustised	20 170	31 896	
Kokku kohustised	20 170	31 896	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	188 214	351 764	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-142 396	-163 550	
Kokku omakapital	48 318	190 714	
Kokku kohustised ja omakapital	68 488	222 610	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	549 083	918 559	8
Muud äritulud	10	28	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-453 085	-799 705	9
Mitmesugused tegevuskulud	-181 703	-180 396	10
Tööjõukulud	-55 532	-52 900	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 657	-1 789	
Muud ärikulud	-8	-2	
Ärikasum (kahjum)	-142 892	-116 205	
Intressitulud	496	553	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-142 396	-115 652	
Tulumaks	0	-47 898	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-142 396	-163 550	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

LAAM Kinnisvara OÜ (edaspidi ka "Ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtjate aktsiad ja osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Vastavalt eranditele mis on toodud Raamatupidamise seaduse § 29 lg 1 p-s 3, ei pea Laam Kinnisvara OÜ koostama konsolideeritud majandusaasta aruannet.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 300 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Kasutus ja kulumimäär on 33%.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt osahüingu põhikirjale reservkapitali ei moodustata.

Tulud

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Aastast 2019 hakkas Eestis kehtima dividendide madalam maksumäär 14/86, mida rakendatakse Eestis resideeruva ettevõtte poolt regulaarselt makstavatele dividendidele (jaotatud kasum kalendriaasta jooksul, mis on väiksem või võrdne kui keskmine jaotatud kasum kolme viimase aasta jooksul (alates 2018.aastast), mille pealt on ettevõtte maksnud tulumaksu).

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- juhtkonda ning juhatuse liikmeid;
- eelpool loetletud isikute lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid;
- ettevõtte töötajaid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Swedbank	48 946	187 574
Kassa	66	812
Kokku raha	49 012	188 386

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 206	9 206	
Ostjatelt laekumata arved	11 300	11 300	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 094	-2 094	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 167	4 167	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	303	303	4
Laenunõuded	0	0	
Muud nõuded	0	0	
Intressinõuded	0	0	
Ettemaksed	2 646	2 646	
Muud makstud ettemaksed	2 646	2 646	
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 322	16 322	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 936	2 936	
Ostjatelt laekumata arved	7 228	7 228	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 292	-4 292	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 509	6 509	4
Laenunõuded	17 000	17 000	
Muud nõuded	322	322	
Intressinõuded	322	322	
Ettemaksed	2 646	2 646	
Muud makstud ettemaksed	2 646	2 646	
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 413	29 413	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 103	1 814	0
Üksikisiku tulumaks	0	765	0	1 277
Erisoodustuse tulumaks	13	0	0	818
Sotsiaalmaks	0	1 554	0	2 501
Kohustuslik kogumispension	0	94	0	141
Töötuskindlustusmaksed	0	113	0	108
Ettemaksukonto jääk	290		4 695	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	303	6 629	6 509	4 845

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14635280	Laam Arendus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	90	90

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Laam Arendus OÜ	2 250	2 250
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 250	2 250

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	3 868	2 937	6 805
Akumuleeritud kulum	-2 501	-1 071	-3 572
Jääkmaksumus	1 367	1 866	3 233
Ostud ja parendused	0	1 117	1 117
Amortisatsioonikulu	-1 016	-773	-1 789
31.12.2022			
Soetusmaksumus	3 868	4 054	7 922
Akumuleeritud kulum	-3 517	-1 844	-5 361
Jääkmaksumus	351	2 210	2 561
Amortisatsioonikulu	-351	-1 306	-1 657
31.12.2023			
Soetusmaksumus	3 868	4 054	7 922
Akumuleeritud kulum	-3 868	-3 150	-7 018
Jääkmaksumus	0	904	904

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 722	6 722	
Võlad töövõtjatele	4 853	4 853	
Võlad seotud osapooltele	1 966	1 966	12
Maksuvõlad	6 629	6 629	4
Kokku võlad ja ettemaksed	20 170	20 170	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 579	6 579	
Võlad töövõtjatele	4 980	4 980	
Võlad seotud osapooltele	9 492	9 492	12
Maksuvõlad	4 845	4 845	4
Muud võlad	6 000	6 000	
Muud viitvõlad	6 000	6 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 896	31 896	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	549 083	918 559
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	549 083	918 559
Kokku müügitulu	549 083	918 559
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Maaklerteenus	549 083	918 559
Kokku müügitulu	549 083	918 559

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	453 085	799 705
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	453 085	799 705

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	33 658	30 363
Mitmesugused bürookulud	24 372	30 088
Lähetuskulud	110	167
Koolituskulud	1 602	13 817
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	293
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	658	3 304
Turunduskulud	95 828	70 324
Raamatupidamise teenus	14 781	12 517
Muud	10 694	19 523
Kokku mitmesugused tegevuskulud	181 703	180 396

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	41 578	39 629
Sotsiaalmaksud	13 954	13 271
Kokku tööjõukulud	55 532	52 900
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 167	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 167	0
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 966	9 492
Kokku võlad ja ettemaksed	1 966	9 492

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 036	105 865
Kokku müüdnud	12 036	105 865

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 224	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	258 157	372 978
Kokku ostetud	259 381	372 978

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	14 104	15 386

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2024

LAAM Kinnisvara OÜ (registrikood: 12481625) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR VILLEMSON	Juhatuse liige	01.04.2024
MART SAA	Juhatuse liige	01.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	188 214
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-142 396
Kokku	45 818
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	45 818
Kokku	45 818

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	188 214
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-142 396
Kokku	45 818
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	45 818
Kokku	45 818

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	549083	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108777
E-posti aadress	mart.saa@laam.ee