

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Lasita Kinnisvara OÜ

registrikood: 12973624

tänavanimi, maja ja korteri number: Tähe tn 116

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

telefon: +372 5015421

e-posti aadress: martv40@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Intressitulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Lasita Kinnisvara on asutatud 2016 aastal osakapitaliga 410 000 eurot.

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on investeeringud kinnisvarasse ja kinnisvara rentimine.

2017 aasta müügitulu oli 39 900 eurot ning aruandeaasta kasumiks kujunes 21 494 eurot.

Järgnevatel aastatel on planeeritud müügitulu ja investeeringute kasvu umbes 10%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	82 569	131 775	2
Nõuded ja ettemaksed	2 324	7 235	3
Varud	10 628	10 628	4
Kokku käibevarad	95 521	149 638	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	34 390	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	188 322	193 775	6
Materiaalsed põhivarad	128 089	80 202	7
Kokku põhivarad	350 801	273 977	
Kokku varad	446 322	423 615	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 761	548	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 761	548	
Kokku kohustised	1 761	548	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	410 000	410 000	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 067	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 494	13 067	
Kokku omakapital	444 561	423 067	
Kokku kohustised ja omakapital	446 322	423 615	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	06.01.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Müügitulu	39 900	39 947	11
Muud äritulud	7	16	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 218	-11 469	12
Mitmesugused tegevuskulud	-3 485	-4 741	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 210	-10 686	6,7
Ärikasum (kahjum)	18 994	13 067	
Intressitulud	2 500	0	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 494	13 067	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 494	13 067	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lasita Kinnisvara 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega. Eesti Finantsaruandluse Standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

OÜ Lasita Kinnisvara liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle lähendina kajastatakse panga arvelduskontol olevat raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud kaupade, teenuste kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu 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, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 5 % aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 euro. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmise hetkel kulusse ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara töö jõudlust 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.

Põhivara amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõplikul eemaldamisel kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	20 aastat
Muu materiaalne põhivara	10 aastat
Masinaid ja seadmed	10 aastat

Finantskohustised

Finantskohustisteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on võetud kohustise eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Kulud

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

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemei maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna.

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

Seotud osapooled

OÜ Lasita Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto pangas	82 569	131 775
Kokku raha	82 569	131 775

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 303	2 303	0	5
Muud nõuded	34 390	0	34 390	
Laenunõuded	34 390	0	34 390	
Ettemaksed	21	21	0	
Muud makstud ettemaksed	21	21	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 714	2 324	34 390	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 000	3 000	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 000	3 000	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 235	4 235	0	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 235	7 235	0	

Laenunõudena on kajastatud juriidilisele isikule antud laen, mille tagasimakse tähtaeg on 26.01.2022 ning laenu aastane intressimäär on 8% laenujäägilt. 2017 aastal on teenitud laenult intressitulu 2 500 eurot (vt. lisa 15).

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	1 328	1 328
Müügiks ostetud kaubad	9 300	9 300
Kokku varud	10 628	10 628

Varude osas ei ole teostatud mahakandmisi ega allahindlusi.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	81	0	0	490
Ettemaksukonto jääk	2 222		4 235	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 303	0	4 235	490

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
06.01.2016			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-10 059	-10 059
Ümberliigitamised	2 650	201 184	203 834
31.12.2016			
Soetusmaksumus	2 650	201 184	203 834
Akumuleeritud kulum	0	-10 059	-10 059
Jääkmaksumus	2 650	191 125	193 775
Ostud ja parendused	0	4 606	4 606
Amortisatsioonikulu	0	-10 059	-10 059
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 650	205 790	208 440
Akumuleeritud kulum	0	-20 118	-20 118
Jääkmaksumus	2 650	185 672	188 322

	2017	06.01.2016 - 31.12.2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 000	30 000

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
06.01.2016					
Soetusmaksumus	2 650	198 122	0	0	200 772
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	
Jääkmaksumus	2 650	198 122	0	0	200 772
Ostud ja parendused	55 757	28 134	0	0	83 891
Amortisatsioonikulu	0	-627	0	0	-627
Ümberliigitamised	-2 650	-201 184	0	0	-203 834
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-2 650	-201 184	0	0	-203 834
31.12.2016					
Soetusmaksumus	55 757	25 072	0	0	80 829
Akumuleeritud kulum	0	-627	0	0	-627
Jääkmaksumus	55 757	24 445	0	0	80 202
Ostud ja parendused	0	0	49 917	4 121	54 038
Amortisatsioonikulu	0	-1 254	-4 673	-224	-6 151
31.12.2017					
Soetusmaksumus	55 757	25 072	49 917	4 121	134 867
Akumuleeritud kulum	0	-1 881	-4 673	-224	-6 778
Jääkmaksumus	55 757	23 191	45 244	3 897	128 089

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 761	1 761	
Maksuvõlad	0	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	1 761	1 761	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	58	58	
Maksuvõlad	490	490	5
Kokku võlad ja ettemaksed	548	548	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	27 649	10 454
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 912	2 613
Kokku tingimuslikud kohustised	34 561	13 067

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	410 000	410 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	06.01.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	39 900	39 947	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	39 900	39 947	
Kokku müügitulu	39 900	39 947	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
68201 Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	30 000	30 000	16
43391 Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	0	9 947	
77111 Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	9 900	0	16
Kokku müügitulu	39 900	39 947	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	06.01.2016 - 31.12.2016
Tooraine ja materjal	-1 218	-2 369
Alltöövõtutööd	0	-9 100
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 218	-11 469

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	06.01.2016 - 31.12.2016
Raamatupidamisteenused	-534	-371
Juriidilised kulud	-590	-3 835
Riigilõivud	0	-235
Konsultatsiooniteenused	-500	-300
Transpordi-ja saatmiskulud	-726	0
Masinate ja seadmete remondikulud	-1 026	0
Muud	-109	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-3 485	-4 741

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Lepingulised töötajad puuduvad.

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2017	06.01.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	2 500	0	3
Kokku intressitulud	2 500	0	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	3 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	820	0	0

Ostud ja müügid

	2017		06.01.2016 - 31.12.2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	368	30 000	0	30 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	683	9 900	1 894	0

2017 aastal on soetatud juhatuse liikmega seotud juriidiliselt isikult kaupu summas 683 (2016 aastal 1 894) ning müüdud teenuseid summas 9 900 eurot. Omanikettevõtte sidusettevõttele on müüdud renditeenust summas 30 000 eurot ning ostetud kaupu summas 368 eurot.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2018

Lasita Kinnisvara OÜ (registrikood: 12973624) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART VÕSU	Juhatuse liige	15.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 494
Kokku	34 561

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	30000	75.19%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	9900	24.81%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Lasita	10062686	Eesti	210000 EUR (Lihtomand)
OÜ LEEGU	10849624	Eesti	200000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5015421
E-posti aadress	martv40@gmail.com