

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 06.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Lasita Kinnisvara OÜ

registrikood: 12973624

tänavanimi, maja number: Tähe tn 116

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

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on investeringud kinnisvarasse ja kinnisvara rentimine.

2016 aasta müügitulu oli 39 947 eurot ning aruandeaasta kasumiks kujunes 13 067 eurot.

Järgnevatel aastatel on planeeritud müügitulu ja investeringute kasvu umbes 10%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	06.01.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	131 775	210 000	2
Nõuded ja ettemaksed	7 235	0	3
Varud	10 628	0	4
Kokku käibevarad	149 638	210 000	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	193 775	0	6
Materiaalsed põhivarad	80 202	200 772	7
Kokku põhivarad	273 977	200 772	
Kokku varad	423 615	410 772	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	548	772	8
Kokku lühiajalised kohustised	548	772	
Kokku kohustised	548	772	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	410 000	410 000	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 067	0	
Kokku omakapital	423 067	410 000	
Kokku kohustised ja omakapital	423 615	410 772	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	06.01.2016 - 31.12.2016	06.01.2016 - 06.01.2016	Lisa nr
Müügitulu	39 947	0	11
Muud äritulud	16	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 469	0	12
Mitmesugused tegevuskulud	-4 741	0	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 686	0	6;7
Ärikasum (kahjum)	13 067	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 067	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 067	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	06.01.2016 - 31.12.2016	06.01.2016 - 06.01.2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	13 067	0	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	10 686	0	6;7
Kokku korrigeerimised	10 686	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 235	0	3
Varude muutus	-10 628	0	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-224	0	8
Kokku rahavood äritegevusest	5 666	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-83 891	0	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-83 891	0	
Kokku rahavood	-78 225	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	210 000	210 000	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-78 225	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	131 775	210 000	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
06.01.2016	410 000	0	410 000
06.01.2016	410 000	0	410 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	13 067	13 067
31.12.2016	410 000	13 067	423 067

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lasita Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi heale raamatupidamistavale. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

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 osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena 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 nüüdisväärtusest.

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 laekuvas 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 tööeast. 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 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.

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 tööeast. 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
Kinnisvara	20 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 õiglane 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 kaasnevad 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)

	31.12.2016	06.01.2016
Arvelduskonto pangas	131 775	210 000
Kokku raha	131 775	210 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 000	3 000	
Ostjatelt laekumata arved	3 000	3 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 235	4 235	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 235	7 235	
	06.01.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	06.01.2016
Tooraine ja materjal	1 328	0
Müügiks ostetud kaubad	9 300	0
Kokku varud	10 628	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		06.01.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	490	0	0
Ettemaksukonto jääk	4 235		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 235	490	0	0

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
Ümberklassifitseerimised	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

	06.01.2016 - 31.12.2016	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 000	

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
06.01.2016			
Soetusmaksumus	2 650	198 122	200 772
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	2 650	198 122	200 772
Ostud ja parendused	55 757	28 134	83 891
Amortisatsioonikulu	0	-627	-627
Ümberklassifitseerimised	-2 650	-201 184	-203 834
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-2 650	-201 184	-203 834
31.12.2016			
Soetusmaksumus	55 757	25 072	80 829
Akumuleeritud kulum	0	-627	-627
Jääkmaksumus	55 757	24 445	80 202

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	58	58	
Maksuvõlad	490	490	5
Kokku võlad ja ettemaksed	548	548	
	06.01.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	772	772	
Maksuvõlad	0	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	772	772	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	06.01.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 454	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 613	0
Kokku tingimuslikud kohustised	13 067	0

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	06.01.2016
Osakapital	410 000	410 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	06.01.2016 - 31.12.2016	06.01.2016 - 06.01.2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	39 947	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	39 947	0
Kokku müügitulu	39 947	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	30 000	0
43391 Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	9 947	0
Kokku müügitulu	39 947	0

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

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

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	06.01.2016 - 31.12.2016	06.01.2016 - 06.01.2016
Raamatupidamisteenused	-371	0
Juriidilised kulud	-3 835	0
Riigilõivud	-235	0
Konsultatsiooniteenused	-300	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-4 741	0

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Lepingulised töötajad puuduvad.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 000	0

Ostud ja müügid

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

2016 aastal on soetatud juhatuse liikmega seotud juriidiliselt isikult kaupu summas 1 894 eurot. Omanikettevõtte sidusettevõttele on müüdud renditeenust summas 30 000 eurot.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.04.2017

Lasita Kinnisvara OÜ (registrikood: 12973624) 06.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART VÕSU	Juhatuse liige	23.10.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 067
Kokku	13 067

Jätta kasum ettevõttesse

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	30000	75.10%	Jah
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	43391	9947	24.90%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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