

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Lembitu 12 OÜ

registrikood: 14021856

tänavatänu nimi, Lembitu tn 12
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 6996400

e-posti aadress: igor@cmy.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	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Lembitu 12 OÜ asutatud 2016 aastal.

Põhitegevusalaks planeeritud majutustegevus, kuna ostetud hooned ehitatakse ümber 4* Deluxe hotelliks.

2016 a. investeeriti Lembitu 10 ja Lembitu 12, Tallinn hoone ostmisele pangalaenu abil.

2016 aastal hakati valmistama arhitektuurprojekti ja sisekujundamise.

Samaaegselt oli otsustatud ostetud hooned anda rendile kuni projekteerimistööde lõpuni. Seega 2016 müügitulu koosnes gi rendile andmisest ja summarselt moodustas 184849 eur. 2017 müügituli moodustas 348110 eur, mis oli 1,88 suurem kui 2016 aastal.

2017 aastal maksti töötasuna 10340 eur, dividendidena 70000 eur.

2017 investeeriti hoonetele arhitektuurprojektina 179980 eur

2018 a. plaanideks on

- lõpetada projekteerimise,
- leida edaspidise laenuvõimalusi,
- valida ehitusfirma, kes hakab ehitama vanadest hoonetes hotelli hoone,
- lõpetada kõike vajalikuid ettevalmistustöid ehitamise alustamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 590	12 076
Nõuded ja ettemaksed	5 300	27 853
Kokku käibevarad	6 890	39 929
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	10 226	0
Materiaalsed põhivarad	3 638 513	3 479 275
Immateriaalsed põhivarad	1 865	0
Kokku põhivarad	3 650 604	3 479 275
Kokku varad	3 657 494	3 519 204
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	422 500	337 250
Võlad ja ettemaksed	16 189	8 588
Kokku lühiajalised kohustised	438 689	345 838
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 100 000	3 100 000
Kokku pikaajalised kohustised	3 100 000	3 100 000
Kokku kohustised	3 538 689	3 445 838
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Kohustuslik reservkapital	250	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	616	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 439	70 866
Kokku omakapital	118 805	73 366
Kokku kohustised ja omakapital	3 657 494	3 519 204

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	29.03.2016 - 31.12.2016
Müügitulu	348 110	184 849
Muud äritulud	1 957	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 688	-8 269
Mitmesugused tegevuskulud	-140 471	-52 779
Tööjõukulud	-13 835	0
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-54 355	-52 674
Muud ärikulud	-5 779	-261
Ärikasum (kahjum)	132 939	70 866
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	132 939	70 866
Tulumaks	-17 500	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 439	70 866

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lembitu 12 OÜ OÜ 2017 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Lembitu 12 OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 Eur ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakonto	1 590	12 076
Kokku raha	1 590	12 076

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	5 300	5 300	
Viitlaekumised	5 300	5 300	
Ettemaksed	10 226	0	10 226
Muud makstud ettemaksed	10 226		10 226
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 526	5 300	10 226

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 353	3 353	
Ettemaksed	24 500	24 500	
Tulevaste perioodide kulud	24 500	24 500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 853	27 853	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	8 753		1 230
Üksikisiku tulumaks	109		
Sotsiaalmaks	310		
Kohustuslik kogumispension	18		
Töötuskindlustusmaksed	24		
Ettemaksukonto jääk		3 353	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 214	3 353	1 230

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
29.03.2016				
Soetusmaksumus	3 531 949			3 531 949
Akumuleeritud kulum	0			
Jääkmaksumus	3 531 949			3 531 949
Amortisatsioonikulu	-52 674			-52 674
31.12.2016				
Soetusmaksumus	3 531 949			3 531 949
Akumuleeritud kulum	-52 674			-52 674
Jääkmaksumus	3 479 275			3 479 275
Ostud ja parendused	179 980	33 613	33 613	213 593
Amortisatsioonikulu	-52 674	-1 681	-1 681	-54 355
31.12.2017				
Soetusmaksumus	3 711 929	33 613	33 613	3 745 542
Akumuleeritud kulum	-105 348	-1 681	-1 681	-107 029
Jääkmaksumus	3 606 581	31 932	31 932	3 638 513

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen firmalt	422 500	422 500			0 %	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	422 500	422 500					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen firmalt	3 100 000		3 100 000		2,75 %	EUR	31.12.2028
Pikaajalised laenud kokku	3 100 000		3 100 000				
Laenukohustised kokku	3 522 500	422 500	3 100 000				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen firmalt	337 250	337 250			0 %	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	337 250	337 250					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen firmalt	3 100 000		3 100 000		2,75 %	EUR	31.12.2028
Pikaajalised laenud kokku	3 100 000		3 100 000				
Laenukohustised kokku	3 437 250	337 250	3 100 000				

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	96 784	56 693
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	19 356	14 173
Kokku tingimuslikud kohustised	116 140	70 866

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	29.03.2016 - 31.12.2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	348 110	184 849
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	348 110	184 849
Kokku müügitulu	348 110	184 849
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201	348 110	184 849
Kokku müügitulu	348 110	184 849

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	29.03.2016 - 31.12.2016
Tooraine ja materjal	2 688	8 269
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 688	8 269

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	29.03.2016 - 31.12.2016
Energia	36 214	23 585
Elektrienergia	10 543	12 301
Kütus	25 671	11 284
Veevarustusteenused	3 056	2 206
Mitmesugused bürookulud	13 195	6 641
Uurimis- ja arengukulud	38 500	0
Lähetuskulud	1 759	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 280	0
Jäätmete äravedu	595	680
Tehniline valve	30	757
Remonditööd	0	950
Kindlustus	2 955	1 260
Muud	42 887	16 700
Kokku mitmesugused tegevuskulud	140 471	52 779

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	29.03.2016 - 31.12.2016
Palgakulu	10 340	0
Sotsiaalmaksud	3 412	0
Pensionikulu	83	0
Kokku tööjõukulud	13 835	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	0

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	29.03.2016 - 31.12.2016
Arvestatud tasu	10 340	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2018

Lembitu 12 OÜ (registrikood: 14021856) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR YAKOBSON	Juhatuse liige	28.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lembitu 12 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Lembitu 12 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Lembitu 12 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S. AUDIITORTEENUSTE OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216, Tallinn, Harju maakond

28.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Lembitu 12 OÜ (registrikood: 14021856) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	28.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	616
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 439
Kokku	116 055
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	116 055
Kokku	116 055

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	348110	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Igor Jakobson	37108153712	Eesti	2500 EUR (Ühisomand)
Tatjana Jakobson	47012032711	Eesti	2500 EUR (Ühisomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6996400
E-posti aadress	igor@cmy.ee