

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Lahe Kinnisvara Investeeringud OÜ

registrikood: 16433959

tänava/talu nimi, Peterburi tee 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

e-posti aadress: taavo.vainomaa@lahekinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Lahe Kinnisvara Investeeringud OÜ on loodud 2022 a. veebruaris.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara ost ja müük ning enda kinnisvara rendile/üürile andmine.

2023. a. müügitulu oli 68 973 eurot ja aruandeaastal jäi ettevõtte 7150 euroga kahjumisse.

2023 aastal tegeleti peamiselt olemasoleva kinnisvara rekonstrueerimise ja renoveerimisega ning pikaajaliste rentnike leidmisega.

Ettevõtluse eesmärk on tagada omakapitali tulutase ning reageerida turumuutustele. Juhtkonna hinnangul on Lahe Kinnisvara Investeeringud OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus ning majandustegevuse tsüklik on aasta, ettevõtte majandustegevus ei mõjuta oluliselt keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Lahe Kinnisvara Investeeringud OÜ juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele majandusaastal tasu ei makstud. Kesmine töötajate arv oli 2023 aastal 0.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 173	16 398	
Nõuded ja ettemaksed	10 472	631	2
Varud	161 990	98 800	3
Kokku käibevarad	178 635	115 829	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	478 325	398 000	4
Kokku põhivarad	478 325	398 000	
Kokku varad	656 960	513 829	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	46 617	44 060	5
Võlad ja ettemaksed	15 138	6 797	6
Kokku lühiajalised kohustised	61 755	50 857	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	598 523	459 140	5
Kokku pikaajalised kohustised	598 523	459 140	
Kokku kohustised	660 278	509 997	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 332	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 150	1 332	
Kokku omakapital	-3 318	3 832	
Kokku kohustised ja omakapital	656 960	513 829	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	02.02.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	68 973	12 394	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 060	-1 417	
Brutokasum (-kahjum)	39 913	10 977	
Üldhalduskulud	-33 049	-7 411	
Ärikasum (kahjum)	6 864	3 566	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-14 014	-2 235	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 150	1 332	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 150	1 332	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Oü Lahe Kinnisvara Investeeringud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Oü Lahe Kinnisvara Investeeringud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja aruandena.

Kasumiaruanne on koostatud skeem 2 järgi.

Oü Lahe Kinnisvara Investeeringud aruande periood on kalendriaasta. Esitlusvaluutaks on euro ja täpsusaste euro.

Raha

Rahaks loetakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõudeid, mille laekumine on ebatõenäoline, kajastatakse aruande perioodi kuludes.

Igat nõuet hinnatakse eraldi, arvestades saadaolevat informatsiooni klindi maksevõime kohta.

Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Varude mõiste hõlmab lisaks müügiks ostetud kaupadele, materjalidele, lõpetamata ja valmistoodangule ka selliseid objekte nagu edasimüügiks hoitavad seadmed ja kinnisvara.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostu-, tootmis- ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kuldesse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod).

Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kuldesse kandmisel kas FIFO või kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Kui kinnisvarainvesteeringu objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja komponendi soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav siis need kulutused lisatakse kinnisvara objekti soetusmaksumusele.

Kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringud amortiseeritakse tema kasuliku eluea jooksul.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse pikema aja jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ning amortiseeritakse tema kasuliku eluea jooksul. Põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses.

Põhivarade arvele võtmise alampiir on 1300 eurot.

Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil;

masinad ja seadmed 5-6 aastat,

arvutid ja arvutisüsteemid 5-6 aastat,

muu põhivara 5-6 aastat.

Väheolulised maksumusega varad kantakse kulusse nende soetamise hetkel.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1300

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepingut, mille puhul olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved on üle läinud rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt põhivaraga, erinevusega et amortiseeritakse vaid soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet.

Kasutusrendimaksud kajastatakse perioodikuluna ja laekumised perioodituluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on

12 kuu jooksul. Pikema kui 12 kuud tähtajaga finantskohustisi kajastatakse pikaajalistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saada olevas õiglasest väärtuses, siis kui teenus on osutatud, ning tehingust saadav tasu on tõenäoline.

Teenuste mille läbiviimine toimub väga lühikese perioodi jooksul kajastatakse tuluna kohe, pikemate perioodide jooksul osutavate teenuste tulu kajastatakse sõltuvalt teenuse valmidusastmest bilansipäeval.

Kulud

Kulud kajastatakse kulu tekkimise hetkel, kui ei ole tegemist põhivarade gruppi kuuluvate kuludega.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse;

Olulist mõju omavaid omanikke ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid,

Olulist mõju omavate omanike lähedasi sugulasi,

Juhtkonda ja nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 163	4 163
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 309	6 309
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 472	10 472
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	631	631
Kokku nõuded ja ettemaksed	631	631

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	0	98 800
Valmimisjärgus kinnisvara	0	98 800
Valmistoodang	161 990	0
Müügiootel kinnisvara	161 990	0
Kokku varud	161 990	98 800

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	160 000	240 000	400 000
Amortisatsioonikulu		-2 000	-2 000
31.12.2022			
Soetusmaksumus	160 000	240 000	400 000
Akumuleeritud kulum		-2 000	-2 000
Jääkmaksumus	160 000	238 000	398 000
Ostud ja parendused		85 995	85 995
Amortisatsioonikulu		-5 670	-5 670
31.12.2023			
Soetusmaksumus	160 000	325 995	485 995
Akumuleeritud kulum		-7 670	-7 670
Jääkmaksumus	160 000	318 325	478 325

	2023	02.02.2022 - 31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	68 973	12 394
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	43 096	4 331

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	15 000	15 000			10	eur	31.12.2024
Lühiajaline laen	8 000	8 000			7	eur	31.12.2024
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgm. per	23 617	23 617			6,6	eur	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	46 617	46 617					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	153 000		153 000		7	eur	31.12.2025
Pikaajaline laen	45 000		45 000		7	eur	31.12.2025
Pikaajaline laen	55 000		55 000		7	eur	31.12.2025
Pikaajaline laen	141 000		141 000		7	eur	31.12.2025
Pikaajaline laen	204 523		204 523		6,6	eur	4.07.2027
Pikaajalised laenud kokku	598 523		598 523				
Laenukohustised kokku	645 140	46 617	598 523				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	15 000	15 000			10	eur	29.08.2023
Lühiajaline laen	8 000	8 000			7	eur	30.08.2023
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgm. per	21 060	21 060			5,51	eur	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	44 060	44 060					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	75 000		75 000		7	eur	12.12.2025
Pikaajaline laen	45 000		45 000		7	eur	29.08.2025
Pikaajaline laen	25 000		25 000		7	eur	16.05.2025
Pikaajaline laen	86 000		86 000		7	eur	12.12.2025
Pikaajaline laen	228 140		228 140		5,51	eur	4.07.2027
Pikaajalised laenud kokku	459 140		459 140				
Laenukohustised kokku	503 200	44 060	459 140				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	160 000	160 000
Ehitised	318 325	238 000
Kokku	478 325	398 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 639	11 639
Rentnike tagatisraha	3 499	3 499
Kokku võlad ja ettemaksed	15 138	15 138
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 475	5 475
Maksuvõlad	317	317
Rentnike tagatisraha	1 005	1 005
Kokku võlad ja ettemaksed	6 797	6 797

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	02.02.2022 - 31.12.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	68 973	12 394
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	68 973	12 394
Kokku müügitulu	68 973	12 394
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	68 973	12 394
Kokku müügitulu	68 973	12 394

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 000	8 000
Kokku laenukohustised	8 000	8 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 346	3 600
Kokku võlad ja ettemaksed	2 346	3 600

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	153 000	75 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	196 000	111 000
Kokku laenukohustised	349 000	186 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023
Emaettevõtja	75 000	78 000	153 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	119 000	85 000	204 000
Kokku laenukohustised	194 000	163 000	357 000

OSTETUD	2023	02.02.2022 - 31.12.2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	106 569	16 800
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 087	0
Kokku ostetud	107 656	16 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.03.2024

Lahe Kinnisvara Investeeringud OÜ (registrikood: 16433959) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIRGO LAANSOO	Juhatuse liige	20.03.2024
TAAVO VAINOMAA	Juhatuse liige	20.03.2024
STEN ŠOIS	Juhatuse liige	30.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 332
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 150
Kokku	-5 818
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-5 818
Kokku	-5 818

Aruandeaasta kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumist.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 332
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 150
Kokku	-5 818
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-5 818
Kokku	-5 818

Aruandeaasta kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumist.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	68973	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	taavo.vainomaa@lahekinnisvara.ee