

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Aktsiaselts Lasnamäe-S

registrikood: 10145461

tänava/talu nimi, Pae tn 76
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13620

telefon: +372 6411237

faks: +372 6418415

e-posti aadress: ferrinda@hot.ee



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Aktsiakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 13 Turustuskulud	16
Lisa 14 Üldhalduskulud	17
Lisa 15 Muud äritulud	17
Lisa 16 Muud ärikulud	18
Lisa 17 Intressitulud	18
Lisa 18 Intressikulud	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 21 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21



Tegevusaruanne

AS Lasnamäe-S peamised tegevusvaldkonnad.

AS Lasnamäe-S põhitegevuseks oli 2021 aastal, nagu ka eelmistel majandusaastatel, hoonetes kaubanduspindade ja territooriumi väljaüürimine.

AS Lasnamäe-S on Tallinnas kinnistute Tuukri tn. 9, 9a; Tuukri tn. 11 omanikuks ja hoonete Pae tn.76 ja Pae tn. 78 osade äriruumide üürnikuks allüürile andmise õigusega.

2021. aastal oli AS Lasnamäe-S kogu müügitulu 549 881 eurot, mis oli 6.3 % suurem kui kogu müügitulu 2020. aastal. 2021. aastal oli kasum 19 704 eurot.

Seoses COVID-19 pandeemiaga oli ettevõtte sunnitud oma üürnikele alandama üürimakseid, mistõttu ettevõtte ei saanud müügitulu 46 719 euro ulatuses.

Olulised faktorid, mis avaldasid mõju aruandeaasta majandustegevusele:

- annetused summas koos tulumaksuga 50 597 eurot;
- kahjum laenuintressidelt summas 18 385 eurot;
- kahjum nõude hindamise väärtuse ja ebatõenäoliselt laekuvate arvete tõttu summas 14 022 eurot.

Ettevõtte äritegevuses hooajalisust ei esine. AS Lasnamäe-S üürnikud – juriidilised isikud ja füüsilistest isikutest ettevõtjad on 100 % ulatuses residendid.

Olulisemad aruandeaasta jooksul toimunud investeeringud.

2021. aastal tehti investeeringuid põhivarasse summas 10 207 eurot.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ilmnunud valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske.

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes ning pikaajaliste laenude intressimäärad ei ole seotud EURIBOR'iga, mistõttu valuutakursi risk puudub.

Aruandeaastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud. 2022. aastaks ei ole need samuti plaanis.

Peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Brutokasumimäär	38,74 %	37,26 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,67	1,36
Soliidsuskordaja	0,29	0,26
Põhivara käibekordaja	1,48	1,37

- Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- Soliidsuskordaja (kordades) = omakapital/varad kokku
- Põhivara käibekordaja (FAT) = müügitulu/põhivara

Töötajate arv, tööjõukulud, juhatuse tasud ning soodustused, annetused.



Majandusaasta taandatud keskmine töötajate arv oli 18 inimest ja nende töötasu koos puhkusetasudega moodustas 190 648 eurot. 2021.aasta lõpuks oli töötajate üldarv 26 inimest. AS Lasnamäe-S pakkus oma töötajatele erisoodustuse näol firmale kuuluva vara osalist kasutamist isiklikuks otstarbeks.

Tulevikuplaanid.

Maailma majanduses valitseb **suur ebakindlus** seoses sõjalise tegevusega Ukrainas ja ees ootab majanduslangus võrreldes sellele eelneva olukorraga. Eestit ootab ilmselt 2022. aastal samuti majanduslangus ja seoses kõrge inflatsiooni jätkumisega (üle kümne protsendi) langeb Eestis ka ostujõud. **Reaalne ostujõud Eestis sel aastal väheneb, mis annab tagasilöögi** majandusaktiivsusele Eestis.

Euroopa ja ka Eesti kontekstis peaksid viima Covidi kriisist taastumise sündmused inflatsiooni aeglustumiseni.

AS Lasnamäe-S planeerib 2022.aastal müügitulu kasvu.

AS Lasnamäe-S jätkab 2022.aastal oma tegevust äripindade üürileandmisega kaubanduslikuks ja teeninduslikuks otstarbeks ja kinnisvarahaldusteenuste osutamisega.

Ettevõtte juhtkonna eesmärk – saavutada firma kõrge rentaablus ning kindlustada baas AS Lasnamäe-S edaspidiseks pikaajaliseks kasvuks. Põhiülesandeks jääb turupositsioonide kindlustamine konkurentsivõimeliste hindadega olemasolevatel turgudel teeninduskvaliteedi tõstmise ja pakutavate teenuste sortimendi laiendamise teel.

Seepärast kavatakse ka 2022.aastal teostada ranget kontrolli kulutuste üle ning suunata kasum ettevõtte edaspidiseks arendamiseks.



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	62 037	72 736	2
Nõuded ja ettemaksed	88 689	57 453	3,4
Kokku käibevarad	150 726	130 189	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	22 065	22 132	3
Kinnisvarainvesteeringud	308 151	313 644	5
Materiaalsed põhivarad	40 471	41 417	6
Kokku põhivarad	370 687	377 193	
Kokku varad	521 413	507 382	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	35 000	8
Võlad ja ettemaksed	90 205	60 881	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	90 205	95 881	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	257 879	257 879	8
Võlad ja ettemaksed	22 045	22 042	7
Kokku pikaajalised kohustised	279 924	279 921	
Kokku kohustised	370 129	375 802	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 200	25 200	9
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	103 824	69 051	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 704	34 773	
Kokku omakapital	151 284	131 580	
Kokku kohustised ja omakapital	521 413	507 382	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	549 881	517 310	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-336 853	-324 536	12
Brutokasum (-kahjum)	213 028	192 774	
Turustuskulud	-3 000	0	13
Üldhalduskulud	-118 882	-99 632	14
Muud äritulud	11 602	3 715	15
Muud ärikulud	-64 664	-43 347	16
Ärikasum (kahjum)	38 084	53 510	
Intressitulud	5	6	17
Intressikulud	-18 385	-18 743	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 704	34 773	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 704	34 773	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Lasnamäe-S 2021. aasta raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, AS Lasnamäe-S finantsseisundi ja -tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhiolemus kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et AS Lasnamäe-S on jätkuvalt tegutsenud ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid); või
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglase väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turvaväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (st nominaalväärtus, millest on lahutatud vajadusel tehtavad allahindlused).

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

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna (muude tegevuskulude osas).

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. 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 bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kasutatud amortisatsiooninormid (protsentides):

- Ehitised 2,0;
- Maa ei amortiseeru.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varagrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 750 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Selliste varade maksumus, mille soetusmaksumus jääb alla 750 euro, kantakse kohe kuludesse.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (st kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem selle bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetava väärtuseni.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 750 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Muud masinad ja seadmed	4-5
Muud materiaalsed põhivarad	2-3

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik.

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara soetusmaksumuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikul) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnija ees).

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõppenud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuavad varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest ja kogemustest.

Tingimuslik kohustus on võimalik või eksisteeriv kohustus, mille:

- (a) realiseerumine ei ole tõenäoline või
- (b) mille suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta.

Informatsioon tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

AS-i Lasnamäe-S reservkapital moodustab 10% ettevõtte osakapitalist (nagu seda nõuab AS-i Lasnamäe-S põhikiri).

Tulud

Tulu teenuse osutamisest kajastatakse teenuse osutamisel.

Renditulu on periooditulu. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

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

Intressitulu 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.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Teenitud tulult tasumisele kuuluv tulumaks kantakse kuludesse siis, kui otsustatakse tulu jaotada (välja maksta dividendid). Tulumaks deklareeritakse ja tasutakse (st kantakse üle riigile) siis, kui dividendid makstakse välja.

Regulaarselt makstavatele dividendide (st dividendide, mille suurus on eelmise kolme kalendriaasta keskmisest jaotatud ja välja makstud kasumist, millelt on deklareeritud ja tasutud tulumaks, väiksem või sellega võrdne) maksustamisel on maksumääraks 14/86 dividendidena väljamakstavalt summalt.

Ülejäänud väljamakstud dividendide maksustamisel on maksumääraks 20/80 dividendidena väljamakstavalt summalt.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik (nii füüsiline, kui ka juriidiline), kes on seotud AS-ga Lasnamäe-S sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolude otsustele või nad mõlemad on kolmanda osapoole olulise mõju või kontrolli all.

Mõistmaks, milline on seotud osapooltega tehtud tehingute võimalik mõju AS Lasnamäe-S finantsseisundile ja kasumile, avaldatakse nende kohta raamatupidamise aastaaruandes täiendav informatsioon. Informatsioon seotud osapooltega tehtud tehingute kohta avalikustatakse seotud osapoolte rühmade ja tehinguliikide lõikes.

Kasumiaruanne

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud II skeemi.

Nii kasumiaruandes kui raamatupidamise aastaaruande lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta, on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusmärgiga) summadena.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva toimunud korrigeerivad sündmused on käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel arvesse võetud.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid.

Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul kui nad on olulised. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	0	0
Arvelduskontod	62 037	72 736
Kokku raha	62 037	72 736

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	69 653	69 653		
Ostjatelt laekumata arved	83 675	83 675		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 022	-14 022		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 000	1 000		4
Ettemaksed	2 537	2 517	20	
Tulevaste perioodide kulud	2 537	2 517	20	
Üürnikult saadud tagatisraha	37 564	15 519	22 045	
Kokku nõuded ja ettemaksed	110 754	88 689	22 065	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	38 536	38 536		
Ostjatelt laekumata arved	38 536	38 536		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 000	1 000		4
Ettemaksed	2 489	2 399	90	
Tulevaste perioodide kulud	2 489	2 399	90	
Üürnikult saadud tagatisraha	37 560	15 518	22 042	
Kokku nõuded ja ettemaksed	79 585	57 453	22 132	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		7 563		6 845
Üksikisiku tulumaks		2 197		2 511
Erisoodustuse tulumaks		183		138
Sotsiaalmaks		5 373		5 296
Kohustuslik kogumispension		20		51
Töötuskindlustusmaksed		239		251
Ettemaksukonto jääk	1 000		1 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 000	15 575	1 000	15 092

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2019			
Soetusmaksumus	137 714	274 644	412 358
Akumuleeritud kulum	0	-93 221	-93 221
Jääkmaksumus	137 714	181 423	319 137
Amortisatsioonikulu	0	-5 493	-5 493
31.12.2020			
Soetusmaksumus	137 714	274 644	412 358
Akumuleeritud kulum	0	-98 714	-98 714
Jääkmaksumus	137 714	175 930	313 644
Amortisatsioonikulu		-5 493	-5 493
31.12.2021			
Soetusmaksumus	137 714	274 644	412 358
Akumuleeritud kulum		-104 207	-104 207
Jääkmaksumus	137 714	170 437	308 151

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	346 637	336 434
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-336 853	-324 536

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	36 696		8 951	45 647	1 932	47 579
Akumuleeritud kulum	-36 696		-1 198	-37 894	-1 013	-38 907
Jääkmaksumus	0		7 753	7 753	919	8 672
Ostud ja parendused	36 644	1 347	917	38 908	833	39 741
Amortisatsioonikulu	-3 879	-150	-2 088	-6 117	-879	-6 996
31.12.2020						
Soetusmaksumus	73 340	1 347	9 868	84 555	2 765	87 320
Akumuleeritud kulum	-40 575	-150	-3 286	-44 011	-1 892	-45 903
Jääkmaksumus	32 765	1 197	6 582	40 544	873	41 417
Ostud ja parendused	8 611	1 596		10 207		10 207
Muud ostud ja parendused	8 611	1 596		10 207		10 207
Amortisatsioonikulu	-7 616	-759	-2 298	-10 673	-480	-11 153
31.12.2021						
Soetusmaksumus	77 901	2 943	9 868	90 712	2 765	93 477
Akumuleeritud kulum	-44 141	-909	-5 584	-50 634	-2 372	-53 006
Jääkmaksumus	33 760	2 034	4 284	40 078	393	40 471

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	575	
Transpordivahendid	575	
Kokku	575	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	49 225	49 225		
Võlad töövõtjatele	9 812	9 812		
Maksuvõlad	15 575	15 575		4
Muud mujal väljatoomata võlad	37 638	15 593	22 045	
Kokku võlad ja ettemaksed	112 250	90 205	22 045	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	22 096	22 096		
Võlad töövõtjatele	7 381	7 381		
Maksuvõlad	15 092	15 092		4
Muud võlad	691	691		
Intressivõlad	691	691		
Muud mujal väljatoomata võlad	37 663	15 621	22 042	
Kokku võlad ja ettemaksed	82 923	60 881	22 042	

Seisuga 31.12.2021.a. ja 31.12.2020.a. real „Võlad töövõtjatele“ on kajastatud puhkuse reserv koos sotsiaalmaksudega.

Seisuga 31.12.2021.a. real "Muud mujal väljatoomata võlad" on peamiselt kajastatud saadud tagatisrahaga seotud kohustused üürnike ees 37 564 eurot ja võlg arundev isikutele 74 eurot.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	0	0						21
Pikaajalised võlakirjad								
Pikaajalised laenud	257 879			257 879	7%	EUR	31.08.2028	21
Pikaajalised võlakirjad kokku	257 879			257 879				
Laenukohustised kokku	257 879	0		257 879				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	35 000	35 000			3,55%	EUR	08.04.2021	21
Lühiajalised laenud kokku	35 000	35 000						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	257 879			257 879	7%	EUR	31.08.2028	21
Pikaajalised laenud kokku	257 879			257 879				
Laenukohustised kokku	292 879	35 000		257 879				

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	25 200	25 200
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	6.30	6.30

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	549 881	517 310	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	549 881	517 310	
Kokku müügitulu	549 881	517 310	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	345 604	336 187	11
Hoonete ümbruse territooriumi heakorrastus ja korrashoid ning valvuriteenus; kinnisvarahaldusteenuse osutamine	204 277	181 123	
Kokku müügitulu	549 881	517 310	

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	345 604	336 187	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	308 151	313 644	5
Kokku	308 151	313 644	

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustatav informatsioon" punktile 43 avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisas kasutusrendile antud varade bilansiline jääkmaksumuse. Käesolevas lisas on avalikustatud selliste varade bilansiline maksumus, mida aruandeperioodil anti tulu teenimiseks kasutusrendile.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrendikulu	87 793	88 593	12,14

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	-82 000	-82 800	11
Mitmesugused bürookulud	-636	0	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-9 310	-9 310	
Tööjõukulud	-26 380	-41 044	19
Amortisatsioonikulu	-9 568	-9 083	5,6
Hoone hooldus- ja remondikulud	-1 729	-2 996	
Autokulud	-10 526	-5 153	
Sidekulud	0	-774	
Varakindlustus	-361	-358	
Seadmete remondikulud ja hooldus	-2 075	-1 970	
Muud kulud	-36	-10	
Valve kulud	0	-200	
Kulud seotud territooriumi korrashoidmisega ja kinnisvarahaldusteenuse osutamisega	-20 200	-14 034	
Tööjõukulud seotud territooriumi korrashoidmisega ja kinnisvarahaldusteenuse osutamisega	-170 990	-155 844	
Amortisatsioonikulu seotud kinnisvarahaldusteenuse osutamisega	-3 042	-960	19
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-336 853	-324 536	

Lisa 13 Turustuskulud (eurodes)

	2021	2020
Reklaamikulud	-3 000	0
Kokku turustuskulud	-3 000	0

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	-5 793	-5 793	11
Energia	-5 178	-3 014	
Elektrienergia	-1 898	-1 732	
Soojusenergia	-3 280	-1 282	
Koolituskulud	0	-438	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-232	-390	
Tööjõukulud	-54 879	-35 442	19
Amortisatsioonikulu	-4 036	-2 446	5,6
Sidekulud	-2 817	-3 868	
Juriidilised teenused	-3 854	-8 609	
Bürootarbed	-3 603	-2 428	
Sõiduautode kulud	-5 781	-5 186	
Pangateenused	-303	-303	
Raamatupidamisteenused	-20 800	-20 800	
Valvekulud	-1 622	-855	
Erisoodustused koos maksudega	-8 560	-8 409	19
Hoone ja selle territooriumi hooldus	-447	-704	
Vesi ja kanalisatsioon	-192	-152	
Muud	-785	-795	
Kokku üldhalduskulud	-118 882	-99 632	

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum materiaalse põhivarade müügist	574	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	9 995	2 463
Muu kinnisvaraga seotud tegevusest saadud müügitulu	228 396	157 071
-elektrienergia	-177 070	-108 608
-soojusenergia	-29 270	-23 757
-vee- ja kanalisatsiooni kulud	-8 058	-9 042
-valvekulud	-5 896	-6 313
-prügiveokulud	-1 975	-2 389
-maamaks	-1 466	-1 466
-hoone hooldus- ja remondikulud	-1 463	-3 200
-seadmete remont ja hooldus	-2 032	-2 049
-muud	-133	0
Palgatoetus	0	550
Kasum muudest tehingutest	0	455
Kokku muud äritulud	11 602	3 715

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Annetused	-41 600	-35 900
Tulumaks annetustelt	-8 997	-7 395
Ettevõtlusega mitteseotud kulud tulumaksuga	-45	-52
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-14 022	0
Kokku muud ärikulud	-64 664	-43 347

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Pangakonto intress	5	6
Kokku intressitulud	5	6

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-18 385	-18 743	21
Kokku intressikulud	-18 385	-18 743	

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	196 210	182 173	
Sotsiaalmaksud	64 599	58 566	
Kokku tööjõukulud	260 809	240 739	12,14
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	18	18	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	26	26	

Lisa 20 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	98 822	83 059
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	24 706	20 765
Kokku tingimuslikud kohustised	123 528	103 824

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 15 „Lisades avalikustatav informatsioon“ punktile 43 avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisas tulevaste dividendimaksete mõju tulumaksule, näidates dividendide tulumaksu summa, mis kuuluks tasumisele juhul, kui dividendidena makstaks välja kogu jaotamata kasum. Tulenevalt TuMS §-dest 50 ja 50¹ ei ole võimalik tulumaksukohustuse suurust ette ennustada, kuna see sõltub nii kasumi jaotamise ajast kui ka tihendusest. Sellest tulenevalt on käesolevas lisas avalikustatud maksimaalne võimalik tulumaksu summa (kuigi tegelikkuses võib see osutuda väiksemaks).

Lisa 21 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 177	27 845
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 177	27 845
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	35 000
Kokku laenukohustised	0	35 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	74	1 608
Kokku võlad ja ettemaksed	74	1 608

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	257 879	257 879
Kokku laenukohustised	257 879	257 879

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	257 879	35 000	0	292 879	18 743
Kokku laenukohustised	257 879	35 000	0	292 879	18 743

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	292 879	0	35 000	257 879	18 385
Kokku laenukohustised	292 879	0	35 000	257 879	18 385

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	374 318	287 014
Kokku müüdnud	374 318	287 014

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	118 669	117 591
Kokku ostetud	118 669	117 591

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	16 816	12 896
Erisoodustused	2 212	3 043

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2022

Aktsiaselts Lasnamäe-S (registrikood: 10145461) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Petro Gavryliuk

Allkirjastaja roll

Juhatuse liige

Kuupäev ja allkiri


23.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	103 824
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 704
Kokku	123 528
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	123 528
Kokku	123 528

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	103 824
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 704
Kokku	123 528
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	123 528
Kokku	123 528

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	345604	62.85%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	204277	37.15%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6411237
Faks	+372 6418415
E-posti aadress	ferrinda@hotmail.ee