

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: osäühing Lange

registrikood: 10868188

tänava/talu nimi, Vuti tn 75-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10620

telefon: +372 6264250

faks: +372 6264260

e-posti aadress: karmen.pilk@dtz.ee

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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Lange on 03.07.2002 aastal asutatud äriühing, mille põhitegevuseks on Tallinnas Vanaturu kael 5 kinnistul asuva ärihoone haldamine. Pinnad on renditud välja kaubandus- ja teenindusettevõtetele.

OÜ Lange esindab kinnistu majandamisel omanike huve. Haldusleping on sõlmitud Kinnisvaraekspert OÜ-ga klassikalise kinnisvara haldusteenuse osutamiseks ja raamatupidamise koostamiseks.

Sõlmitud on lepingud vee- ja kanalisatsiooniteenuste, ööpäevaringse avariabi, koristamise, tuleohutusseadmete hoolduse ja elektrivarustuse osas.

2014.aasta majandustegevus oli ühingul tavapärane ning olulisi muudatusi ei toimunud. Olulisema ja kulumahukama tegevusena võib välja tuua maja fassaadi ja sellega seotud kommunikatsioonide renoveerimise, mille käigus muuhulgas likvideeriti naabermaja kinnistult lume sulamise tõttu tekkinud ulatuslikud veekahjustused. Samuti uuendati aasta lõpus üürilepingud.

OÜ Lange juhatus koosneb kahest liikmest ja juhatuse liikme tasusid makstud ei ole.

OÜ Lange tegevus jääb 2015. aastal samasuunaliseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 256	20 860	2
Nõuded ja ettemaksed	2 631	2 924	3,4,5
Kokku käibevara	10 887	23 784	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	383 000	383 000	6
Kokku põhivara	383 000	383 000	
Kokku varad	393 887	406 784	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 736	6 449	7
Võlad ja ettemaksed	4 899	3 200	8
Kokku lühiajalised kohustused	11 635	9 649	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	113 310	120 045	7
Kokku pikaajalised kohustused	113 310	120 045	
Kokku kohustused	124 945	129 694	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	268 023	27 296	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 148	246 727	
Kokku omakapital	268 942	277 090	
Kokku kohustused ja omakapital	393 887	406 784	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	33 720	27 161	10
Muud äritulud	3	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-28 800	-13 205	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 923	13 956	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	235 676	
Intressikulud	-5 458	-2 907	13
Muud finantstulud ja -kulud	-18	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-553	246 727	
Tulumaks	-1 595	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 148	246 727	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	4 923	13 956
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	292	-102
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 699	619
Laekunud intressid	2	2
Kokku rahavood äritegevusest	6 916	14 475
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-147 324
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-147 324
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	130 500
Saadud laenude tagasimaksed	-6 449	-4 006
Makstud intressid	-5 458	-2 907
Makstud dividendid	-6 000	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 595	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-18	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-19 520	123 587
Kokku rahavood	-12 604	-9 262
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 860	30 122
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 604	-9 262
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 256	20 860

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	511	27 296	30 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)			246 727	246 727
31.12.2013	2 556	511	274 023	277 090
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 148	-2 148
Makstud dividendid			-6 000	-6 000
31.12.2014	2 556	511	265 875	268 942

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lange 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid). Hea raamatupidamistava 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglates väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Õiglase väärtuse määramine peab tuginema reaalsel bilansipäeval eksisteerinud

kinnisvaraturul, mitte hüpoteetilisel turul. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepinguid, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Õiglane väärtus peab peegeldama turu üldist hinnangut objekti väärtuse kohta ning selle määramisel välistatakse konkreetse müüja või ostjaga seonduvad hinda mõjutavad asjaolud (nt ebatüüpilise finantseerimisskeemi mõju hinnale).

Õiglase väärtuse hinnang on seotud hindamise kuupäevaga. Juhul kui hindamine toimub enne või pärast bilansipäeva, tuleb kinnisvarainvesteeringu kajastamisel bilansis võtta arvesse bilansipäeva ja hindamispäeva vahelisel perioodil toimunud sündmusi, mis võiksid mõjutada objekti väärtust.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglates väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi

finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Teenuse täitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega.

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

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhisuse printsiibi alusel.

Seotud osapooled

OÜ Lange aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emettevõtete kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tütarettevõtteid;
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskonto	5 836	18 440
Deposiidi konto	2 420	2 420
Kokku raha	8 256	20 860

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	693	693
Ostjatelt laekumata arved	693	693
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	815	815
Muud nõuded	459	459
Laenunõuded	459	459
Ettemaksed	664	664
Tulevaste perioodide kulud	664	664
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 631	2 631
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 541	1 541
Ostjatelt laekumata arved	1 541	1 541
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	260	260
Muud nõuded	459	459
Laenunõuded	459	459
Ettemaksed	664	664
Tulevaste perioodide kulud	664	664
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 924	2 924

Laenunõuete all on kajastatud lühiajalist laenu Lange OÜ eelmisele juhatajale Rein Utsarile. Tulevaste perioodidel on kajastatud ettemaksu teenuse eest Tradilo OÜ-le.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1 595		
Käibemaks		441		191
Ettemaksukonto jääk	815		260	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	815	2 036	260	191

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Laenunõuded	459	459
Kokku muud nõuded	459	459
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Laenunõuded	459	459
Kokku muud nõuded	459	459

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	147 324
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	235 676
31.12.2013	383 000
31.12.2014	383 000

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
13-032075-JI	6 736	6 736			4,079%	EUR	10.05.2018
Lühiajalised laenud kokku	6 736	6 736					
Pikaajalised laenud							
13-032075-JI	113 310		113 310		4,079%	EUR	10.05.2018
Pikaajalised laenud kokku	113 310		113 310				
Laenukohustused kokku	120 046	6 736	113 310				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
13-032075-JI	6 449	6 449			4,34%	EUR	10.05.2018
Lühiajalised laenud kokku	6 449	6 449					
Pikaajalised laenud							
13-032075-JI	120 045	0	120 045		4,34%	EUR	10.05.2018
Pikaajalised laenud kokku	120 045	0	120 045				
Laenukohustused kokku	126 494	6 449	120 045				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	443	443
Maksuvõlad	2 036	2 036
Saadud ettemaksed	2 420	2 420
Tulevaste perioodide tulud	2 420	2 420
Kokku võlad ja ettemaksed	4 899	4 899
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	587	587
Maksuvõlad	191	191
Muud võlad	2	2
Intressivõlad	2	2
Saadud ettemaksed	2 420	2 420
Tulevaste perioodide tulud	2 420	2 420
Kokku võlad ja ettemaksed	3 200	3 200

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 720	27 161
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 720	27 161
Kokku müügitulu	33 720	27 161
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	29 691	26 031
Tulu kommunaalteenuste vahendamisest	4 029	1 130
Kokku müügitulu	33 720	27 161

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Tarbimisteenused	5 608	6 394
Haldus- ja hoolduskulud	3 402	3 105
Remondikulud	18 689	2 115
Kindlustus	337	481
Maamaks	713	714
Muud kulud	51	396
Kokku mitmesugused tegevuskulud	28 800	13 205

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	5 458	2 907
Kokku intressikulud	5 458	2 907

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013
	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2015

osaühing Lange (registrikood: 10868188) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARMEN PILK	Sisestaja	25.06.2015
LINDA LANGE	Juhatuse liige	26.06.2015
KRISTA AAS	Juhatuse liige	28.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	268 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 148
Kokku	265 875

2014. aasta kasumit välja ei maksta.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	268 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 148
Kokku	265 875

2014. aasta kasumit välja ei maksta.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33720	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Endla Aas	45108222726	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR
Helmi Lange	42805024222	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264250
Faks	+372 6264260
E-posti aadress	karmen.pilk@dtz.ee