

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: osäühing Lembitu E Kinnisvara

registrikood: 10961739

tänavatalu nimi, Tuuliku tee 4c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10621

telefon: +372 6654501

faks: +372 6563709

e-posti aadress: lembitue@hotmail.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	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 14 Üldhalduskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Muud ärikulud	15
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Tulumaks	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Lembitu E Kinnisvara OÜ on kantud 12.08.2003.a. Tallinna Linnakohtu äriregistrisse. Lembitu E Kinnisvara OÜ põhitegevus on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201), muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused (EMTAK 68329). Osaühing annab üürile nii tootmis- kui ka bürooruume.

Müügitulu kinnisvara üürileandmisest oli 2015.a. 112 528 EUR, kinnisvarahaldusest ja haldusega seotud tegevustest 86 780 EUR ja hulgikaubandusest 355 EUR. Kokku oli müügitulu 199 663 EUR.

2014.a. vastavalt 106 946 EUR, 92 341 EUR, 382 EUR ja kokku 199 699 EUR.

Kogu müügitulu vähenes 2015. aastal võrreldes eelmise aastaga 6 EUR võrra, müügitulu põhitegevusest ehk kinnisvara üürileandmisest kasvas 5 582 EUR ehk 5,2%.

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu oli 2015.a. 139 314 EUR ja brutokasum 60 349 EUR. Osaühingu aruandeaasta puhaskasum oli 30 529 EUR.

Võrreldes 2014. aastaga kasvas puhaskasum 5 703 EUR ehk 23%. Puhaskasumi kasvu tagas põhitegevuse müügitulu kasv ja kulude alanemine ühe müügitulu euro kohta.

Osaühingu kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumus on 522 937 EUR ja bilansiline maksumus 359 699 EUR. Soetusi ja parendusi kinnisvarainvesteeringute osas 2015. aastal ei tehtud ja põhivara ei soetatud.

Osaühingul oli 2015.a. üheliikmeline juhatus, kes põhikirja alusel esindas osaühingut ja täitis ka tegevjuhi ülesandeid. Juhatuse liikmele maksti tasu 2 400 EUR. Keskmine töötajate arv oli 3 inimest ja nendele maksti palka 33 207 EUR. Kokku oli palgakulu 35 607 EUR, millele lisandusid sotsiaalmaksu 33% summa 11 744 EUR ja töötuskindlustusmaks 262 EUR (v.a. juhatuse liikme tasult), kokku 12 006 EUR.

2016. aastal jätkab osaühing kinnisvara üürileandmist ja haldamist.

Tallinnas, 24. märtsil 2016.a.

Lenna Randmeri
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	106 294	89 988	2
Nõuded ja ettemaksed	18 279	21 746	3
Varud	27 253	27 910	4
Kokku käibevara	151 826	139 644	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	359 699	374 267	6
Materiaalne põhivara	0	265	7
Kokku põhivara	359 699	374 532	
Kokku varad	511 525	514 176	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	31 195	35 575	8
Kokku lühiajalised kohustused	31 195	35 575	
Kokku kohustused	31 195	35 575	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 200	3 200	10
Kohustuslik reservkapital	320	320	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	446 281	450 255	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 529	24 826	
Kokku omakapital	480 330	478 601	
Kokku kohustused ja omakapital	511 525	514 176	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	199 663	199 669	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-139 314	-149 309	13
Brutokasum (-kahjum)	60 349	50 360	
Üldhalduskulud	-23 044	-19 481	14
Muud äritulud	415	745	12
Muud ärikulud	0	-1	16
Ärikasum (kahjum)	37 720	31 623	
Muud finantstulud ja -kulud	9	8	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 729	31 631	
Tulumaks	-7 200	-6 805	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 529	24 826	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	37 720	31 623	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 833	14 832	6, 7
Kokku korrigeerimised	14 833	14 832	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 467	-6 624	
Varude muutus	657	174	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 380	6 336	
Kokku rahavood äritegevusest	52 297	46 341	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	9	7	17
Kokku rahavood investeerimistegevusest	9	7	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-28 800	-25 600	18
Makstud ettevõtte tulumaks	-7 200	-6 805	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-36 000	-32 405	
Kokku rahavood	16 306	13 943	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	89 988	76 045	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 306	13 943	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	106 294	89 988	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	3 200	320	475 855	479 375
Aruandeaasta kasum (kahjum)			24 826	24 826
Makstud dividendid			-25 600	-25 600
31.12.2014	3 200	320	475 081	478 601
Aruandeaasta kasum (kahjum)			30 529	30 529
Makstud dividendid			-28 800	-28 800
31.12.2015	3 200	320	476 810	480 330

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lembitu E Kinnisvara OÜ 2015.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise seaduse § 17 lõige 1 punkt 1, kasutades Eesti head raamatupidamistava, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna välja antud juhendid.

Lembitu E Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 koostatud kasumiaruande skeem nr.2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja finantsandmed on esitatud täiseurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangakontol. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantstegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuva nõude kajastatakse müüdud teenuste kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 360 päeva, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud võlgnevused kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

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

Ostetud materjalid ja kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, soetamisega seotud veo- ja teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses ning nende kulukandmisel kasutatakse otsest või kaalutud keskmise hinna meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimisel rendituna üüri- või renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid, miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis maa, hooned ja rajatis. Kinnisvarale tehtud parendustööde maksumus, mis tõstab objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, lisatakse objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Hoonet ja rajatist amortiseeritakse lineaarsel meetodil, amortisatsiooninorm on 3-5% aastas. Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 64 euro ja kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 64 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	3 aastat
Inventar ja tööriistad	4 aastat

Masinate ja seadmete grupis on ainult arvutustehnika, mille moraalne ja tehniline vananemine on kiire, seega ka kasulik eluiga lühem.

Varade puhul elueaga 3 aastat on amortisatsiooninorm 36% aastas.

Varade puhul elueaga 4 aastat on amortisatsiooninorm 24% aastas.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud ja väljaüritud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditud ja üüritud vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortisatsioonipõhimõtetest. Kasutusrendi ja üürimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna kasumiaruande kirjel Müügitulu.

Ettemakstud kasutusrendi ja üürimaksed kajastatakse bilansikirjel Võlad ja ettemaksed.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides, nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulusid arvestatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende 2015.a. määraga 20/80 netodividendidena väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud juhatuse liiget.

Lisainformatsioon:

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena real Võlad ja ettemaksed.

Vastavalt äriseadustikule on Lembitu E Kinnisvara OÜ moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	104 900	88 390
Sularaha kassas	1 394	1 598
Kokku raha	106 294	89 988

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	18 064	21 533
Kokku nõuded ostjate vastu	18 064	21 533

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tooraine ja materjal	11 589	11 594
Müügiks ostetud kaubad	15 664	16 316
Kokku varud	27 253	27 910

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 642	1 367
Üksikisiku tulumaks	884	404
Sotsiaalmaks	1 677	832
Kohustuslik kogumispension	25	11
Töötuskindlustusmaksed	57	32
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 285	2 646

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	68 833	454 104	522 937
Akumuleeritud kulum	0	-134 102	-134 102
Jääkmaksumus	68 833	320 002	388 835
Amortisatsioonikulu	0	-14 568	-14 568
31.12.2014			
Soetusmaksumus	68 833	454 104	522 937
Akumuleeritud kulum	0	-148 670	-148 670
Jääkmaksumus	68 833	305 434	374 267
Amortisatsioonikulu	0	-14 568	-14 568
31.12.2015			
Soetusmaksumus	68 833	454 104	522 937
Akumuleeritud kulum	0	-163 238	-163 238
Jääkmaksumus	68 833	290 866	359 699

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	112 528	106 946
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	79 451	81 198

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	2 507	2 507	1 600	4 107
Akumuleeritud kulum	-1 978	-1 978	-1 600	-3 578
Jääkmaksumus	529	529	0	529
Amortisatsioonikulu	-264	-264	0	-264
31.12.2014				
Soetusmaksumus	2 507	2 507	1 600	4 107
Akumuleeritud kulum	-2 242	-2 242	-1 600	-3 842
Jääkmaksumus	265	265	0	265
Amortisatsioonikulu	-265	-265	0	-265
31.12.2015				
Soetusmaksumus	2 507	2 507	1 600	4 107
Akumuleeritud kulum	-2 507	-2 507	-1 600	-4 107
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 511	15 511	
Võlad töövõtjatele	2 112	2 112	9
Maksuvõlad	4 285	4 285	
Tagatisraha rendilepingutelt	9 287	9 287	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 195	31 195	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	22 269	22 269	
Võlad töövõtjatele	1 966	1 966	9
Maksuvõlad	2 646	2 646	
Tagatisraha rendilepingutelt	8 694	8 694	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 575	35 575	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Puhkusekohustus	2 112	1 966
Kokku võlad töövõtjatele	2 112	1 966

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	3 200	3 200
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	199 663	199 669
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	199 663	199 669
Kokku müügitulu	199 663	199 669
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Kinnisvara üürileandmine	112 528	106 946
68329 Kinnisvara haldus	86 780	92 341
46901 Spetsialiseerimata hulgikaubandus	355	382
Kokku müügitulu	199 663	199 669

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	415	745
Kokku muud äritulud	415	745

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	42	37
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	657	174
Müügi eesmärgil ostetud teenused	79 451	81 198
Energia	12 653	15 714
Elektrienergia	4 638	4 375
Soojusenergia	8 015	11 339
Transpordikulud	0	512
Mitmesugused bürookulud	41	16
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 508	3 508
Tööjõukulud	25 147	22 432
Amortisatsioonikulu	14 568	14 568
Kommunaalteenuste kulud	941	2 042
Remondikulud	843	7 603
Muud	1 463	1 505
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	139 314	149 309

Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

	2015	2014
Transpordikulud	0	512
Mitmesugused bürookulud	299	278
Tööjõukulud	22 466	18 339
Amortisatsioonikulu	265	264
Muud	14	88
Kokku üldhalduskulud	23 044	19 481

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	35 607	30 444
Sotsiaalmaksud	12 006	10 327
Kokku tööjõukulud	47 613	40 771
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Muud	0	1
Kokku muud ärikulud	0	1

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Pangaintressitulud	9	8
Kokku muud finantstulud ja -kulud	9	8

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	28 800	7 200	25 600	6 805
Eesti	28 800	7 200	25 600	6 805
Kokku	28 800	7 200	25 600	6 805

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	2 400	2 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2016

osaühing Lembitu E Kinnisvara (registrikood: 10961739) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LENNA RANDMERI	Juhatuse liige	09.04.2016
Resolutsioon:	Lembitu E Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud 2015.a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku osanike üldkoosolekule esitamiseks.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	446 281
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 529
Kokku	476 810
Jaotamine	
Dividendideks	28 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	448 010
Kokku	476 810

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	446 281
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 529
Kokku	476 810
Jaotamine	
Dividendideks	28 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	448 010
Kokku	476 810

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	112528	56.36%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	86780	43.46%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Enn-Toivo Annuk	34110050271	Eesti	1005 EUR
Jaak Vitsur	35202080215	Eesti	275 EUR
Lenna Randmeri	44512270254	Harku vald, Harju maakond, Eesti	1459 EUR
Tõnis Laud	34212100255	Tallinn, Harju maakond, Eesti	461 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6654501
Telefon	+372 6654502
Faks	+372 6563709
E-posti aadress	lembitue@hotmail.ee