

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osäühing Lembitu E Kinnisvara

registrikood: 10961739

tänava/talu nimi, Tuuliku tee 4c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10621

telefon: +372 6654501

e-posti aadress: lembitue@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Muud äritulud	11
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 14 Üldhalduskulud	12
Lisa 15 Tööjõukulud	12
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 17 Tulumaks	13
Lisa 18 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

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 2016.a. 118 305 EUR, kinnisvarahaldusest ja haldusega seotud tegevustest 83 969 EUR ja hulgikaubandusest 161 EUR. Kokku oli müügitulu 202 435 EUR.

2015.a. vastavalt 112 528 EUR, 86 780 EUR, 355 EUR ja kokku 199 663 EUR.

Kogu müügitulu kasvas 2016. aastal võrreldes eelmise aastaga 2 772 EUR võrra ehk 1.4%, müügitulu põhitegevusest ehk kinnisvara üürileandmisest kasvas 5 777 EUR ehk 5.1%.

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu oli 2016.a. 136 288 EUR ja brutokasum 66 147 EUR. Osaühingu aruandeaasta puhaskasum oli 33 390 EUR.

Võrreldes 2015. aastaga kasvas puhaskasum 2 861 EUR ehk 9.4%. Puhaskasumi kasvu tagas põhitegevuse müügitulu kasv ja kulude alanemine ühe müügitulu euro kohta.

Osaühingu kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumus on 522 937 EUR ja bilansiline maksumus 345 131 EUR. Soetusi ja parendusi kinnisvarainvesteeringute osas 2016. aastal ei tehtud ja põhivara ei soetatud.

Osaühingul oli 2016.a. üheliikmeline juhatuse liikme, kes põhikirja alusel esindas osaühingut ja täitis ka tegevjuhi ülesandeid. Juhatuse liikmele maksti tasu 3 500 EUR. Keskmise töötajate arv oli 3 inimest ja nendele maksti palka 36 127 EUR. Kokku oli palgakulu 39 627 EUR, millele lisandusid sotsiaalmaksu 33% summa 13 073 EUR ja töötuskindlustusmaks 289 EUR (v.a. juhatuse liikme tasult), kokku 13 362 EUR.

2017. aastal jätkab osaühing kinnisvara üürileandmist ja haldamist.

Tallinnas, 20. märtsil 2017.a.

Lenna Randmeri
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	117 615	106 294	2
Nõuded ja ettemaksed	25 353	18 279	3
Varud	27 051	27 253	4
Kokku käibevarad	170 019	151 826	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	345 131	359 699	6
Kokku põhivarad	345 131	359 699	
Kokku varad	515 150	511 525	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	30 230	31 195	8
Kokku lühiajalised kohustised	30 230	31 195	
Kokku kohustised	30 230	31 195	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 200	3 200	10
Kohustuslik reservkapital	320	320	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	448 010	446 281	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 390	30 529	
Kokku omakapital	484 920	480 330	
Kokku kohustised ja omakapital	515 150	511 525	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	202 435	199 663	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-136 288	-139 314	13
Brutokasum (-kahjum)	66 147	60 349	
Üldhalduskulud	-26 171	-23 044	14
Muud äritulud	603	415	12
Ärikasum (kahjum)	40 579	37 720	
Muud finantstulud ja -kulud	11	9	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	40 590	37 729	
Tulumaks	-7 200	-7 200	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 390	30 529	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lembitu E Kinnisvara OÜ 2016.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise seaduse § 17 lõige 1 punkt 1 ja 01.01.2016.a. jõustunud muudatustele, 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 majandusaasta aruanne on koostatud kui väikeettevõtja aruanne, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 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.

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 laekuvad nõuded kajastatakse bilansis eraldi kontol. Lootusetud võlgnevused kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatoenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatoenäoliste 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 veokuludest ja teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimusel 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 64 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

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 üritud 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 2016.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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	116 288	104 900
Sularaha kassas	1 327	1 394
Kokku raha	117 615	106 294

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	24 657	18 064
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	473	0
Kokku nõuded ostjate vastu	25 130	18 064

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tooraine ja materjal	11 516	11 589
Müügiks ostetud kaubad	15 535	15 664
Kokku varud	27 051	27 253

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 788	1 642
Üksikisiku tulumaks	1 008	884
Sotsiaalmaks	1 845	1 677
Kohustuslik kogumispension	24	25
Töötuskindlustusmaksed	61	57
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 726	4 285

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-14 568	-14 568
31.12.2016			
Soetusmaksumus	68 833	454 104	522 937
Akumuleeritud kulum	0	-177 806	-177 806
Jääkmaksumus	68 833	276 298	345 131

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	118 305	112 528
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	75 886	79 451

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
31.12.2016				
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)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 969	13 969	
Võlad töövõtjatele	2 311	2 311	9
Maksuvõlad	4 726	4 726	5
Tagatisraha rendilepingutelt	9 224	9 224	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 230	30 230	
	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	5
Tagatisraha rendilepingutelt	9 287	9 287	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 195	31 195	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Puhkusekohustus	2 311	2 112
Kokku võlad töövõtjatele	2 311	2 112

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3 200	3 200
Osade arv (tk)	4	4
1459; 1005; 461; 275 eurot		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	202 435	199 663
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	202 435	199 663
Kokku müügitulu	202 435	199 663
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Kinnisvara üürileandmine	118 305	112 528
68329 Kinnisvara haldus	83 969	86 780
46901 Spetsialiseerimata hulgikaubandus	161	355
Kokku müügitulu	202 435	199 663

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Traavid, viivised ja hüvitised	603	415
Kokku muud äritulud	603	415

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

	2016	2015
Tooraine ja materjal	91	42
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	202	657
Müügi eesmärgil ostetud teenused	75 886	79 451
Energia	12 485	12 653
Elektrienergia	3 958	4 638
Soojusenergia	8 527	8 015
Mitmesugused bürookulud	62	41
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 508	3 508
Tööjõukulud	27 135	25 147
Amortisatsioonikulu	14 568	14 568
Kommunaalteenuste kulud	-494	941
Remondikulud	1 694	843
Muud	1 151	1 463
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	136 288	139 314

Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	290	299
Tööjõukulud	25 854	22 466
Amortisatsioonikulu	0	265
Muud	27	14
Kokku üldhalduskulud	26 171	23 044

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	39 627	35 607
Sotsiaalmaksud	13 362	12 006
Kokku tööjõukulud	52 989	47 613
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	5
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Pangaintressitulud	11	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	11	9

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	28 800	7 200	28 800	7 200
Eesti	28 800	7 200	28 800	7 200
Kokku	28 800	7 200	28 800	7 200

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	3 500	2 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2017

osaühing Lembitu E Kinnisvara (registrikood: 10961739) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LENNA RANDMERI	Juhatuse liige	11.04.2017
Resolutsioon:	Lembitu E Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud 2016.a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku osanike üldkoosolekule esitamiseks. Lembitu E Kinnisvara OÜ 2016.a. majandusaasta aruanne kinnitati osanike korralisel üldkoosolekul 06. aprillil 2017.a.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	448 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 390
Kokku	481 400
Jaotamine	
Dividendideks	28 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	452 600
Kokku	481 400

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	448 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 390
Kokku	481 400
Jaotamine	
Dividendideks	28 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	452 600
Kokku	481 400

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	118305	58.44%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	83969	41.48%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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