

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Lago Assets OÜ

**registrikood:** 12010400

**tänava/talu nimi,** Tartu mnt 14

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10117

**telefon:** +372 5013356

**e-posti aadress:** marekimailbox@gmail.com

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Raha                             | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 8  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud         | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised                  | 9  |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 8 Osakapital                       | 10 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                 | 10 |
| Aruande allkirjad                       | 11 |

## Tegevusaruanne

Lago Assets OÜ (edaspidi ka Osaühing) asutati 22.10.2010. aastal. Osaühingu osakapital on 2684 eurot ja koosneb ühest osast.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus.

2012. a omandati **Harjumaal Jõelähtme vallas Liivamäe külas Erma tee 4 asuv kinnistu**, kus asub pooleliolev ehitis - kolme boksiga ridaelamu. Kavas on hoone ehitus lõpule viia ning seejärel müüa.

2013. aasta olulisema investeeringuna omandati lisaks kinnistu Koidu tee 8, Harju maakonnas, Keila vallas.

2017. aastal müüdi esimene ridaelamuboks ja 2018. aastal on plaanitud müüa ülejäänud kinnisvarainvesteeringud. Osaühingu juhatus on üheliikmeline ja aruandeaastal juhatusele tasusid ei arvestatud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 14 564         | 10 054         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 152          | 21 140         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>21 716</b>  | <b>31 194</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 438 704        | 596 357        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>438 704</b> | <b>596 357</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>460 420</b> | <b>627 551</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 351          | 3 331          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>2 351</b>   | <b>3 331</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 360 000        | 501 000        | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 121 170        | 121 170        | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>481 170</b> | <b>622 170</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>483 521</b> | <b>625 501</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 684          | 2 684          | 8       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -634           | 1 840          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -25 151        | -2 474         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-23 101</b> | <b>2 050</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>460 420</b> | <b>627 551</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Muud äritulud                               | 4 000          | 0             |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -5 322         | -2 358        |
| Muud ärikulud                               | -23 829        | -130          |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-25 151</b> | <b>-2 488</b> |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0              | 14            |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-25 151</b> | <b>-2 474</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-25 151</b> | <b>-2 474</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Lago Assets OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

### Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida.

Kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel bilansis kasutatakse õiglase väärtuse meetodit, kui vara õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse vara objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Kapitalirendile võetud kinnisvarainvesteeringu arvestus toimub sarnaselt ostetud kinnisvarainvesteeringuga.

Kui kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse 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 õiglases 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 õiglases väärtuses, 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 ettevõttel

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.

#### Kulud

Kulud kaupade ja teenuste soetamisel kajastatakse teenuse osutaja arve alusel, kas teenuse osutamise perioodil või siis arve esitamise kuupäeva järgi (sõltuvalt kumb oli varasem).

#### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu makstakse veel ka erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt.

#### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- Lago Assets OÜ olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                               | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Raha kassas ja arvelduskontol | 14 564        | 10 054        |
| <b>Kokku raha</b>             | <b>14 564</b> | <b>10 054</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2017   | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |              | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 607          | 607                              | 0                   | 0           | 4       |
| Muud nõuded                        | 6 400        | 6 400                            | 0                   | 0           |         |
| Laenunõuded                        | 6 400        | 6 400                            | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                         | 145          | 145                              | 0                   | 0           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 145          | 145                              | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>7 152</b> | <b>7 152</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

  

|                                    | 31.12.2016    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 12 988        | 12 988                           | 0                   | 0           | 4       |
| Muud nõuded                        | 7 500         | 7 500                            | 0                   | 0           |         |
| Laenunõuded                        | 7 500         | 7 500                            | 0                   | 0           |         |
| Ettemaksed                         | 652           | 652                              | 0                   | 0           |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 652           | 652                              | 0                   | 0           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>21 140</b> | <b>21 140</b>                    | <b>0</b>            | <b>0</b>    |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2017 | 31.12.2016    |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|
|                                               | Ettemaks   | Ettemaks      |
| Käibemaks                                     | 212        | 2 502         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 395        | 10 486        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>607</b> | <b>12 988</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |          |
|-------------------------|----------|
|                         |          |
| <b>31.12.2015</b>       | 296 019  |
| Ostud ja parendused     | 300 338  |
| <b>31.12.2016</b>       | 596 357  |
| Ostud ja parendused     | 34 797   |
| Müügid                  | -192 450 |
| <b>31.12.2017</b>       | 438 704  |

|                                            | 2017    | 2016 |
|--------------------------------------------|---------|------|
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas | 192 450 | 0    |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              | 360 000    | 0                                | 360 000             | 0           | 0%           | EUR         | Tähtajatu   |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 360 000    | 0                                | 360 000             | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 360 000    | 0                                | 360 000             | 0           |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              | 501 000    | 0                                | 501 000             | 0           | 0%           | EUR         | Tähtajatu   |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 501 000    | 0                                | 501 000             | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 501 000    | 0                                | 501 000             | 0           |              |             |             |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 1 167          | 1 167                             | 0                   | 0           |
| Muud võlad                       | 122 354        | 1 184                             | 121 170             | 0           |
| Muud viitvõlad                   | 122 354        | 1 184                             | 121 170             | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>123 521</b> | <b>2 351</b>                      | <b>121 170</b>      | <b>0</b>    |

  

|                                  | 31.12.2016     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 2 146          | 2 146                             | 0                   | 0           |
| Muud võlad                       | 122 355        | 1 185                             | 121 170             | 0           |
| Muud viitvõlad                   | 122 355        | 1 185                             | 121 170             | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>124 501</b> | <b>3 331</b>                      | <b>121 170</b>      | <b>0</b>    |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 684      | 2 684      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 481 170    | 0          | 618 170    |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2018

**Lago Assets OÜ (registrikood: 12010400) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MAREK ÕUNAMÄGI     | Juhatuse liige     | 26.06.2018           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -634           |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -25 151        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-25 785</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -25 785        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-25 785</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -634           |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -25 151        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-25 785</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -25 785        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-25 785</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi    | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Tatari Majutus OÜ | 11968383                                  |                   | 2684 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                    |
|-----------------|-------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5013356            |
| E-posti aadress | marekimailbox@gmail.com |