

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** OÜ LAHE Kinnisvara Lääne-Eesti

**registrikood:** 14323391

**tänava/talu nimi,** Malmö tn 23-43

**maja ja korteri number:**

**linn:** Pärnu linn, Pärnu linn

**vald:** Pärnu linn

**maakond:** Pärnu maakond

**postisihtnumber:** 80013

**telefon:** +372 5062838

**e-posti aadress:** taavo.vainomaa@lahekinnisvara.ee

**veebilehe aadress:** www.lahekinnisvara.ee

## Sisukord

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

## Tegevusaruanne

Lahe Kinnisvara Lääne-Eesti OÜ on loodud 2017. a. augustis. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvaraalne tegevus. Peamiselt keskendutakse elu- ja ärikondlike kinnisvara hindamis- ja konsultatsiooniteenuse pakkumisele ning kinnisvara ostu- ja müügivahendusele.

2019. a. müügitulu oli 157 832 eurot ja aruandeaastal jäi ettevõtte 2963 euroga kasumisse.

Majandusaasta müügitulu on kasvanud võrreldes eelmise majandusaastaga 46%  
Eelmiste perioodide majandusaasta kahjumit vähendati 2963 euro võrra.

Järgnevatel aastatel on planeeritud ettevõtte käibe stabiilne kasvatamine olenemata asjaolust, et kinnisvara sektoris on oodata mõningast jahenemist.

Plaanis on järgmisel tegevusaastal meeskonda kasvatada vähemalt 2-3 töötaja võrra.

Ettevõtluse eesmärk on tagada omakapitali tulutase ning reageerida turumuutustele. Juhtkonna hinnangul on Lahe Kinnisvara Lääne-Eesti OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Lahe Kinnisvara Lääne-Eesti Oü majandustegevuse tsüklikis on aasta ja ettevõtte majandustegevus ei mõjuta oluliselt keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid.

Lahe Kinnisvara Lääne-Eesti Oü juhatus koosneb kahest liikmest, kellele majandusaastal tasu ei makstud.

Kesmine töötajate arv oli 2019 aastal 1.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 5 129          | 2 958          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 651          | 524            |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>8 780</b>   | <b>3 482</b>   |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Materiaalsed põhivarad                       | 6 196          | 2 763          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>6 196</b>   | <b>2 763</b>   |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>14 976</b>  | <b>6 245</b>   |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 0              | 300            |
| Võlad ja ettemaksed                          | 29 718         | 26 150         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>29 718</b>  | <b>26 450</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>29 718</b>  | <b>26 450</b>  |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |
| Sissemaksmata osakapital                     | 0              | -2 500         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -20 205        | 0              |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 963          | -20 205        |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-14 742</b> | <b>-20 205</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>14 976</b>  | <b>6 245</b>   |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019          | 2018           |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 157 832       | 108 169        |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -108 992      | -58 905        |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>48 840</b> | <b>49 264</b>  |
| Turustuskulud                               | -17 894       | -22 352        |
| Üldhalduskulud                              | -27 244       | -46 435        |
| Muud äritulud                               | 0             | -682           |
| Muud ärikulud                               | -572          | 0              |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>3 130</b>  | <b>-20 205</b> |
| Intressikulud                               | -167          | 0              |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 963</b>  | <b>-20 205</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 963</b>  | <b>-20 205</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Oü Lahe Kinnisvara Lääne- Eesti raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Oü Lahe Kinnisvara Lääne -Eesti raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruandena.

Kasumiaruanne on koostatud skeem 2 järgi.

Oü Lahe Kinnisvara Lääne-Eesti aruande periood on kalendriaasta. Esitlusvaluutaks on euro ja täpsusaste euro.

### Raha

Rahaks loetakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõudeid, mille laekumine on ebatõenäoline, kajastatakse aruande perioodi kuludes.

Igat nõuet hinnatakse eraldi, arvestades saadaolevat informatsiooni klindi maksevõime kohta.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse pikema aja jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ning amortiseeritakse tema kasuliku eluea jooksul. Põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses.

Põhivarade arvele võtmise alampiir on 150 eurot.

Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil;

masinad ja seadmed 5-6 aastat,

arvutid ja arvutisüsteemid 5-6 aastat,

muu põhivara 5-6 aastat.

Väheolulised maksumusega varad kantakse kulusse nende soetamise hetkel.

### Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepingut, mille puhul olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved on üle läinud rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt põhivaraga, erinevusega et amortiseeritakse vaid soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet.

Kasutusrendimaksed kajastatakse perioodikuluna.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saada olevas õiglasel väärtuses, siis kui teenus on osutatud, ning tehingust saadav tasu on tõenäoline.

Teenuste mille läbiviimine toimub väga lühikese perioodi jooksul kajastatakse tuluna kohe, pikemate perioodide jooksul osutatavate teenuste tulu kajastatakse sõltuvalt teenuse valmidusastmest bilansipäeval.

### Kulud

Kulud kajastatakse kulu tekkimise hetkel, kui ei ole tegemist põhivarade gruppi kuuluvate kuludega.

### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse;

Olulist mõju omavaid omanikke ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid,

Olulist mõju omavate omanike lähedasi sugulasi,  
Juhtkonda ja nende lähedasi sugulasi.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 1 184        | 1 184          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 184        | 1 184          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 567        | 1 567          |
| Muud nõuded                        | 900          | 900            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>3 651</b> | <b>3 651</b>   |
|                                    |              |                |
|                                    | 31.12.2018   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 290          | 290            |
| Ostjatelt laekumata arved          | 290          | 290            |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 234          | 234            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>524</b>   | <b>524</b>     |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2019   |              | 31.12.2018 |            |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg    | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Ettevõtte tulumaks                            |              | 126          |            |            |
| Käibemaks                                     | 1 567        |              | 234        |            |
| Üksikisiku tulumaks                           |              | 301          |            | 109        |
| Sotsiaalmaks                                  |              | 580          |            | 359        |
| Kohustuslik kogumispension                    |              | 35           |            | 22         |
| Töötuskindlustusmaksed                        |              | 42           |            | 26         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 567</b> | <b>1 084</b> | <b>234</b> | <b>516</b> |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                         | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad | Kokku  |
|-------------------------|-----------------------------------|--------|
|                         |                                   |        |
|                         |                                   |        |
| Ostud ja parendused     | 3 608                             | 3 608  |
| Amortisatsioonikulu     | -580                              | -580   |
| Müügid (jääkmaksumuses) | -265                              | -265   |
|                         |                                   |        |
| <b>31.12.2018</b>       |                                   |        |
| Soetusmaksumus          | 3 608                             | 3 608  |
| Akumuleeritud kulum     | -845                              | -845   |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 2 763                             | 2 763  |
|                         |                                   |        |
| Ostud ja parendused     | 4 819                             | 4 819  |
| Amortisatsioonikulu     | -824                              | -824   |
| Müügid (jääkmaksumuses) | -562                              | -562   |
|                         |                                   |        |
| <b>31.12.2019</b>       |                                   |        |
| Soetusmaksumus          | 7 865                             | 7 865  |
| Akumuleeritud kulum     | -1 669                            | -1 669 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 6 196                             | 6 196  |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Lühiajaline laen                 | 300        | 300                               |                        |             | 3%           | euro        | 2019        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 300        | 300                               |                        |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 300        | 300                               |                        |             |              |             |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 25 803        | 25 803         |
| Võlad töövõtjatele               | 2 103         | 2 103          |
| Maksuvõlad                       | 1 084         | 1 084          |
| Muud võlad                       | 728           | 728            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>29 718</b> | <b>29 718</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 24 894        | 24 894         |
| Võlad töövõtjatele               | 631           | 631            |
| Maksuvõlad                       | 516           | 516            |
| Muud võlad                       | 109           | 109            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>26 150</b> | <b>26 150</b>  |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                           | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------|------------|------------|
| Osakapital                | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)            | 1          | 1          |
| 1 osa nimiväärtusega 2500 |            |            |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2019           | 2018           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 157 832        | 108 169        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>157 832</b> | <b>108 169</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>157 832</b> | <b>108 169</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Kinnisvara vahendusteenus                   | 55 626         | 71 705         |
| Kinnisvara hindamisteenus                   | 102 206        | 36 162         |
| Muu kinnisvaraga seotus teenus              | 0              | 302            |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>157 832</b> | <b>108 169</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2019          | 2018          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                       | 21 143        | 14 380        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 7 225         | 4 836         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>28 368</b> | <b>19 216</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 1             | 1             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1             | 1             |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                          |                             |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus | Oü Lahe Kinnisvara Valdused |
|------------------------------------------|-----------------------------|

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2019 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                                              | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 16 408     |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                     | 180        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 000      |

### Laenud

| 2018                        | Saadud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja                |               |              |             |             |
| Oü Lahe Kinnisvara Valdused | 300           | 3%           | euro        | 2019        |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.02.2019

**OÜ LAHE Kinnisvara Lääne-Eesti (registrikood: 14323391) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TAAVO VAINOMAA     | Juhatuse liige     | 14.02.2020           |
| VIRGO LAANSOO      | Juhatuse liige     | 04.03.2020           |
| VIRGE LAANSOO      | Juhatuse liige     | 05.03.2020           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -20 205        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 963          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-17 242</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -17 242        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-17 242</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -20 205        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 963          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-17 242</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -17 242        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-17 242</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 157832          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                    | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                         | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
| OÜ LAHE<br>Kinnisvara<br>Valdused | 14297682                                  | Lasnamäe<br>linnaosa, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik              | Sisu                             |
|-------------------|----------------------------------|
| Mobiiltelefon     | +372 5062838                     |
| E-posti aadress   | taavo.vainomaa@lahekinnisvara.ee |
| Veebilehe aadress | www.lahekinnisvara.ee            |