

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: osäühing Lembitu E Kinnisvara

registrikood: 10961739

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10621

telefon: +372 6654501

faks:

e-posti aadress: lembitue@hot.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 ärikulud	13
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 18 Tulumaks	13
Lisa 19 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 2019.a. 118 080 EUR, kinnisvarahaldusest ja haldusega seotud tegevustest 86 702 EUR ja hulgikaubandusest 25 EUR. Kokku oli müügitulu 204 807 EUR.

2018.a. vastavalt 117 817 EUR, 89 043 EUR, 100 EUR ja kokku 206 960 EUR.

Kogu müügitulu vähenes 2019. aastal võrreldes eelmise aastaga 2153 EUR võrra ehk 1.0%, müügitulu põhitegevusest ehk kinnisvara üürileandmisest kasvas 263 EUR ehk 0.2%.

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu oli 2019.a. 148 434 EUR ja brutokasum 56 373 EUR. Osaühingu aruandeaasta puhaskasum oli 24 270 EUR.

Võrreldes 2018. aastaga vähenes puhaskasum 2 023 EUR ehk 7.7%. Puhaskasumi vähenemise põhjustas põhitegevuse müügitulu vähenemine ja muutuvkulude kallinemine (soojus- ja elektrienergia, remondikulud jm.)

Osäühingu kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumus on 522 937 EUR ja bilansiline maksumus 301 427 EUR. Soetusi ja parendusi kinnisvarainvesteeringute osas 2019. aastal ei tehtud ja põhivara ei soetatud.

Osaühingul oli 2018.a. üheliikmeline juhatus, kes põhikirja alusel esindas osaühingut ja täitis ka tegevjuhi ülesandeid. Juhatusel liikmele maksti tasu 3 600 EUR. Keskmine töötajate arv oli 3 inimest ja nendele maksti palka 33 421 EUR. Kokku oli palgakulu 37 021 EUR, millele lisandusid sotsiaalmaksu 33% summa 12 171 EUR ja töötuskindlustusmaks 266 EUR (v.a. juhatusel liikme tasult), kokku 12 437 EUR.

2020. aastal jätkab osaühing kinnisvara üürileandmist ja haldamist.

Tallinnas, 21. veebruaril 2020.a.

Lenna Randmeri
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	198 062	153 876	2
Nõuded ja ettemaksed	15 828	22 185	
Varud	26 533	26 558	4
Kokku käibevarad	240 423	202 619	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	301 427	315 995	6
Kokku põhivarad	301 427	315 995	
Kokku varad	541 850	518 614	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	60 592	32 826	8
Kokku lühiajalised kohustised	60 592	32 826	
Kokku kohustised	60 592	32 826	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 200	3 200	10
Kohustuslik reservkapital	320	320	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	453 468	455 975	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 270	26 293	
Kokku omakapital	481 258	485 788	
Kokku kohustised ja omakapital	541 850	518 614	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	204 807	206 960	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-148 434	-146 950	13
Brutokasum (-kahjum)	56 373	60 010	
Üldhalduskulud	-26 754	-26 870	14
Muud äritulud	991	340	12
Muud ärikulud	-3	-1	16
Ärikasum (kahjum)	30 607	33 479	
Muud finantstulud ja -kulud	26	14	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30 633	33 493	
Tulumaks	-6 363	-7 200	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 270	26 293	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lembitu E Kinnisvara OÜ 2019.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. Ostjate 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 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 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	197 499	152 631
Sularaha kassas	563	1 245
Kokku raha	198 062	153 876

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	15 504	21 882
Kokku nõuded ostjate vastu	15 504	21 882

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tooraine ja materjal	11 515	11 515
Müügiks ostetud kaubad	15 018	15 043
Kokku varud	26 533	26 558

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 622	1 595
Üksikisiku tulumaks	510	490
Sotsiaalmaks	1 058	908
Kohustuslik kogumispension	33	12
Töötuskindlustusmaksed	50	29
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 273	3 034

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	68 833	454 104	522 937
Akumuleeritud kulum	0	-192 374	-192 374
Jääkmaksumus	68 833	261 730	330 563
Amortisatsioonikulu	0	-14 568	-14 568
31.12.2018			
Soetusmaksumus	68 833	454 104	522 937
Akumuleeritud kulum	0	-206 942	-206 942
Jääkmaksumus	68 833	247 162	315 995
Amortisatsioonikulu	0	-14 568	-14 568
31.12.2019			
Soetusmaksumus	68 833	454 104	522 937
Akumuleeritud kulum	0	-221 510	-221 510
Jääkmaksumus	68 833	232 594	301 427

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	118 080	117 817
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	73 723	81 493

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 507	1 600	4 107
Akumuleeritud kulum	-2 507	-1 600	-4 107
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 507	1 600	4 107
Akumuleeritud kulum	-2 507	-1 600	-4 107
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 507	1 600	4 107
Akumuleeritud kulum	-2 507	-1 600	-4 107
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 208	13 208	
Võlad töövõtjatele	2 545	2 545	9
Maksuvõlad	3 273	3 273	5
Saadud ettemaksed	31 454	31 454	
Muud saadud ettemaksed	31 454	31 454	
Tagatisraha rendilepingutelt	10 112	10 112	
Kokku võlad ja ettemaksed	60 592	60 592	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 843	17 843	
Võlad töövõtjatele	2 545	2 545	9
Maksuvõlad	3 034	3 034	5
Tagatisraha rendilepingutelt	9 404	9 404	
Kokku võlad ja ettemaksed	32 826	32 826	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Puhkusetasude kohustis	2 545	2 545
Kokku võlad töövõtjatele	2 545	2 545

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 200	3 200
Osade arv (tk)	4	4
1459, 1005, 461, 275		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	204 807	206 960
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	204 807	206 960
Kokku müügitulu	204 807	206 960
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Kinnisvara üürileandmine	118 080	117 817
68329 Kinnisvara haldus	86 702	89 043
46901 Spetsialiseerimata hulgikaubandus	25	100
Kokku müügitulu	204 807	206 960

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	991	340
Kokku muud äritulud	991	340

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

	2019	2018	Lisa nr
Tooraine ja materjal	157	64	
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	25	159	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	73 723	81 493	
Energia	16 472	11 555	
Elektrienergia	5 730	5 387	
Soojusenergia	10 742	6 168	
Mitmesugused bürookulud	4	30	
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 508	3 508	
Tööjõukulud	23 717	25 167	15
Amortisatsioonikulu	14 568	14 568	6
Kommunaalteenuste kulud	1 035	1 794	
Remondikulud	8 964	6 235	
Muud	6 261	2 377	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	148 434	146 950	

Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Transpordikulud	15	0	
Mitmesugused bürookulud	302	296	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	697	
Tööjõukulud	25 741	25 741	15
Muud	696	136	
Kokku üldhalduskulud	26 754	26 870	

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	37 021	38 102
Sotsiaalmaksud	12 437	12 806
Kokku tööjõukulud	49 458	50 908
Töötajate keskmine arv taandatuna 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 ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud	3	1
Kokku muud ärikulud	3	1

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Pangaintressitulud	16	14
Erakorralised tulud	10	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	26	14

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	28 800	6 363	28 800	7 200
Eesti	28 800	6 363	28 800	7 200
Kokku	28 800	6 363	28 800	7 200

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	3 600	3 600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2020

osaühing Lembitu E Kinnisvara (registrikood: 10961739) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LENNA RANDMERI	Juhatuse liige	18.03.2020
Resolutsioon:	Lembitu E Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud 2019.a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku osanike üldkoosolekule esitamiseks. Lembitu E Kinnisvara OÜ 2019.a. majandusaasta aruanne kinnitati osanike korralisel üldkoosolekul 11. märtsil	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	453 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 270
Kokku	477 738
Jaotamine	
Dividendideks	28 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	448 938
Kokku	477 738

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	453 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 270
Kokku	477 738
Jaotamine	
Dividendideks	28 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	448 938
Kokku	477 738

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	118080	57.65%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	86702	42.33%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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