

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: osäühing Lange

registrikood: 10868188

tänava/talu nimi, Vanaturu kael 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10140

telefon: +372 5179707

e-posti aadress: lange@hot.ee

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	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Muud ärikulud	10
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Intressitulud	11
Lisa 14 Tulumaks	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Lange on 03.07.2002 aastal asutatud äriühing, mille põhitegevuseks on Tallinnas Vanaturu kael 5 kinnistul asuva ärihoone haldamine. Pinnad on renditud välja kaubandus- ja teenindustevõtetele.

OÜ Lange esindab kinnistu majandamisel omanike huve. Haldusleping on sõlmitud 1Partner Haldus OÜ-ga klassikalise kinnisvara haldusteenuse osutamiseks ja raamatupidamise koostamiseks.

Sõlmitud on lepingud vee- ja kanalisatsiooniteenuste, ööpäevaringse avariabi, koristamise, tuleohutusseadmete hoolduse ja elektrivarustuse osas.

2019. aasta majandustegevus oli ühingul tavapärane ning olulisi muudatusi ei toimunud.

OÜ Lange juhatus koosneb kahest liikmest ja juhatuse liikme tasusid makstud ei ole.

OÜ Lange tegevus jääb 2019. aastal samasuunaliseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 853	17 863	2
Nõuded ja ettemaksed	1 605	597	3,4
Kokku käibevarad	16 458	18 460	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	383 000	383 000	5
Kokku põhivarad	383 000	383 000	
Kokku varad	399 458	401 460	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 251	14 654	6
Võlad ja ettemaksed	7 405	5 395	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	22 656	20 049	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	57 052	72 303	6
Kokku pikaajalised kohustised	57 052	72 303	
Kokku kohustised	79 708	92 352	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	298 041	286 974	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 642	19 067	
Kokku omakapital	319 750	309 108	
Kokku kohustised ja omakapital	399 458	401 460	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	35 424	34 040	9
Mitmesugused tegevuskulud	-11 522	-11 127	10
Muud ärikulud	-6	-250	12
Ärikasum (kahjum)	23 896	22 663	
Intressitulud	2	114	14
Intressikulud	-3 256	-3 710	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 642	19 067	
Tulumaks	-2 000	0	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 642	19 067	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lange 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti finantsaruandluse standard/hea tava.

Hea raamatupidamisetava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Lange OÜ aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruandega.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Õiglase väärtuse määramine peab tuginema reaalsel bilansipäeval eksisteerinud

kinnisvaraturul, mitte hüpoteetilisel turul. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepinguid, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Õiglane väärtus peab peegeldama turu üldist hinnangut objekti väärtuse kohta ning selle määramisel välistatakse konkreetse müüja või ostjaga seonduvad hinda mõjutavad asjaolud (nt ebatüüpilise finantseerimis skeemi mõju hinnale).

Õiglase väärtuse hinnang on seotud hindamise kuupäevaga. Juhul kui hindamine toimub enne või pärast bilansipäeva, tuleb kinnisvarainvesteeringu kajastamisel bilansis võtta arvesse bilansipäeva ja hindamispäeva vahelisel perioodil toimunud sündmusi, mis võiksid mõjutada objekti väärtust.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt 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 tuletisinstrumentid, 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 õiglasest väärtusest (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 ettevõtte 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.

Tulud

Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Teenuse täitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhisuse printsiibi alusel.

Seotud osapooled

OÜ Lange aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tütarettevõtteid;
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto	14 853	17 863
Kokku raha	14 853	17 863

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 605	1 605
Ostjatelt laekumata arved	1 605	1 605
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 605	1 605
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	597	597
Ostjatelt laekumata arved	597	597
Kokku nõuded ja ettemaksed	597	597

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 001	0
Käibemaks	454	495
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 455	495

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	383 000
31.12.2018	383 000
31.12.2019	383 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	29 793	29 545
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 631	4 495

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
13-032075-JI	72 303	15 251	57 052		4%	EUR	10.05.2024
Pikaajalised laenud kokku	72 303	15 251	57 052				
Laenukohustised kokku	72 303	15 251	57 052				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
13-032075-JI	86 957	14 654	72 303		4%	EUR	10.05.2024
Pikaajalised laenud kokku	86 957	14 654	72 303				
Laenukohustised kokku	86 957	14 654	72 303				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	383 000	383 000
Kokku	383 000	383 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	730	730	
Maksuvõlad	2 455	2 455	4
Saadud ettemaksed	4 220	4 220	
Tulevaste perioodide tulud	4 220	4 220	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 405	7 405	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	680	680	
Maksuvõlad	495	495	4
Saadud ettemaksed	4 220	4 220	
Tulevaste perioodide tulud	4 220	4 220	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 395	5 395	

Tulevaste perioodide tulude all on näidatud Pervak OÜ tagatisraha ruumide üürimisel.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	35 424	34 040
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	35 424	34 040
Kokku müügitulu	35 424	34 040
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	29 793	29 545
Tulu teenuste vahendamisest	5 631	4 495
Kokku müügitulu	35 424	34 040

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Tarbimisteenused	5 628	4 658
Haldus- ja hoolduskulud	3 036	3 036
Remondikulud	1 657	2 231
Kindlustus	453	453
Maamaks	713	713
Muud kulud	35	36
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 522	11 127

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	5	0
Laenulepingutasu	0	250
Muud	1	0
Kokku muud ärikulud	6	250

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	3 256	3 710
Kokku intressikulud	3 256	3 710

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu hoiustelt	2	114
Kokku intressitulud	2	114

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	8 000	2 000	0	0
Eesti	8 000	2 000	0	0
Kokku	8 000	2 000	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2020

osaühing Lange (registrikood: 10868188) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NORMAN AAS	Juhatuse liige	25.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	298 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 642
Kokku	316 683
Jaotamine	
Kokku	316 683

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	298 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 642
Kokku	316 683
Jaotamine	
Kokku	316 683

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	35424	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Helmi Lange	42805024222	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Endla Aas	45108222726	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5179707
E-posti aadress	lange@hot.ee