

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Langone Kinnisvara OÜ

registrikood: 14093596

tänava/talu nimi, Madara tn 31

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10613

telefon: +372 6259705, +372 6259737

e-posti aadress: kristivellamae@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Lisa 8 Tegevuse jätkuvus	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Langone Kinnisvara asutati AS Langone poolt 2016.a. jagunemislepingu alusel 2016.a. osakapitaliga 2 500 eurot. Firma põhitegevusalaks on oma kinnisvara ost ja müük. Jagunemislepingu alusel omandas OÜ Langone Kinnisvara osa AS Langone varadest väärtuses 364 800 eurot (maa).

2019.a. majandusaastal müügitulu ei olnud.

2020.a. on plaanis jätkata kinnistu väljaehitamisega müügi otstarbel. Seni tehtud kulutused põhivarale on kapitaliseeritud.

Osalühingu tegevus on tagatud omaniku täiendava finantseerimisega.

OÜ Langone Kinnisvara peamised finantssuhtarvud:

	2019	2018	Suhtarvude arvutamise metoodika
Varade rentaablus (%)	-1,56	-0,16	puhaskasum/varad kokku x 100
Omakapitali rentaablus (%)	-123,15	-46,1	puhaskasum/omakapital x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	97	2 963	
Varud	1 725	0	
Kokku käibevarad	1 822	2 963	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	461 956	382 875	2
Kokku põhivarad	461 956	382 875	
Kokku varad	463 778	385 838	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	96 100	16 000	3
Võlad ja ettemaksed	8 766	3 675	4
Kokku lühiajalised kohustised	104 866	19 675	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	364 800	364 800	3
Kokku pikaajalised kohustised	364 800	364 800	
Kokku kohustised	469 666	384 475	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 137	-508	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 251	-629	
Kokku omakapital	-5 888	1 363	
Kokku kohustised ja omakapital	463 778	385 838	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-551	-629	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 700	0	2
Ärikasum (kahjum)	-7 251	-629	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 251	-629	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 251	-629	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Langone Kinnisvara 2019.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatu-pidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Langone Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega. Aastaaruande koostamisel on rakendatud olulised arvestuspõhimõtted lähtudes RTJ 15 paragrahvist 12.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil ostetud väärtpabereid.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud peale bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse jt. omakapitaliinstrumendidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid jm. omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetus-maksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Iga ostja arveid hinnatakse eraldi.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud jm.lühi-ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus 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

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte(maa, hoone, rajatised), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud jm. kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte, mille soetusmaksumus on alates 25 000 kroonist ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluku ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkväärtust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiotole põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1600

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tulestisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jne.) 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 bilansipäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud peale bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuajal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerimise aeg ja summa pole kindlad.

Eraldise suurust hinnatakse igal bilansipäeval.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustustelase omakapitali, v.a. omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist. Kulud kajastatakse samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kuluna perioodil, mil nad loovad majandusliku kasu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu kohustust. 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

Seotud osapoolteks on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- tütarettevõtted
- sidusettevõtted
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud
- eelpool nimetatud isikute lähedase perekonna liikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	364 800			364 800
Akumuleeritud kulum	0			
Jääkmaksumus	364 800			364 800
Kapitaliseeritud laenukulutused		3 915		3 915
Muud muutused	14 160			14 160
31.12.2018				
Soetusmaksumus	378 960	3 915		382 875
Akumuleeritud kulum	0	0		
Jääkmaksumus	378 960	3 915		382 875
Ostud ja parendused		69 311	12 000	81 311
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		69 311		69 311
Muud ostud ja parendused			12 000	12 000
Kapitaliseeritud laenukulutused		4 470		4 470
Amortisatsioonikulu		-6 300	-400	-6 700
31.12.2019				
Soetusmaksumus	378 960	77 696	12 000	468 656
Akumuleeritud kulum	0	-6 300	-400	-6 700
Jääkmaksumus	378 960	71 396	11 600	461 956

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS Langone	84 100	84 100			1,5-2%	EUR	31.12.2020
Juhatuse liige	12 000	12 000			0%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	96 100	96 100					
Pikaajalised laenud							
AS Langone varade jagunemine	364 800		364 800		1%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	364 800		364 800				
Laenukohustised kokku	460 900	96 100	364 800				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Emafirma	16 000	16 000			2%	EUR	30.11.2019
Lühiajalised laenud kokku	16 000	16 000					
Pikaajalised laenud							
AS Langone varade jagunemine	364 800		364 800		1%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	364 800		364 800				
Laenukohustised kokku	380 800	16 000	364 800				

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud võlad	621	621
Muud viitvõlad	621	621
Kapitaliseeritud väljaminekud	8 145	8 145
Kokku võlad ja ettemaksed	8 766	8 766

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Muud võlad		0
Muud viitvõlad		0
Kapitaliseeritud väljaminekud	3 675	3 675
Kokku võlad ja ettemaksed	3 675	3 675

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Maamaks	507	508
Muud	44	121
Kokku mitmesugused tegevuskulud	551	629

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Langone
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	457 045	384 475
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	0

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
AS Langone	68 100	1,5-2%	EUR	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhtkond	12 000	0	EUR	31.12.2020

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
AS Langone	16 000	2%	EUR	30.11.2019

Lisa 8 Tegevuse jätkuvus

Vaatamata sellele, et OÜ Langone Kinnisvara omakapital seisuga 31.12.2019 ei vasta Äriseadustiku nõuetele, on Majandusüksus jätkuvalt tegutsev. Järgmisel aastal jätkub kinnistu väljaehitamine ning ettevalmistamine müügiks.

Seni tehtud kulutused põhivarale on kapitaliseeritud. Osaühingu tegevus on tagatud omaniku täiendava finantseerimisega.

Hindame selle plaani teostatavust tõenäoliseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.07.2020

Langone Kinnisvara OÜ (registrikood: 14093596) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI ŠHOVTSOV	Juhatuse liige	21.07.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 251
Kokku	-8 388

Jätkub kinnistu väljaehitamine müügi otstarbeks. Saadud tulemist kaetakse OÜ Langone Kinnisvara kahjum. Osaühingu tegevus on tagatud omaniku täiendava finantseerimisega.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Langone	11072965	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6259705
Telefon	+372 6259737
E-posti aadress	kristivellamae@hotmail.ee