

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** LX kinnisvaraholdus OÜ

**registrikood:** 12879233

**tänava/talu nimi, J. Sütiste tee 19a-130**

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 13419

**e-posti aadress:** sten\_kull@hotmail.com

## 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 Tööjõukulud                 | 8  |
| Lisa 4 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

OÜ LX kinnisvarahoidlus asutati 2015 aastal. Osaühingu põhitegevusalaks on autopesu ja teenindus. Osaühingu juhatus on kolmeliikmeline. 2020 aastal oli ettevõtte müügitulu 48 476 eurot. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020     | 31.12.2019     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 37 132         | 32 361         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 859          | 1 519          |
| Varud                                        | 49 000         | 0              |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>87 991</b>  | <b>33 880</b>  |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Materiaalsed põhivarad                       | 39 250         | 66 345         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>39 250</b>  | <b>66 345</b>  |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>127 241</b> | <b>100 225</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 4 698          | 7 362          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 539          | 3 377          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>11 237</b>  | <b>10 739</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 59 776         | 40 252         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>59 776</b>  | <b>40 252</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>71 013</b>  | <b>50 991</b>  |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500         | -2 500         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 49 234         | 21 820         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 6 994          | 27 414         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>56 228</b>  | <b>49 234</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>127 241</b> | <b>100 225</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020         | 2019          |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 48 476       | 58 995        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 815       | -1 042        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -25 936      | -21 793       |
| Tööjõukulud                                 | -2 926       | -2 776        |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -6 323       | -4 955        |
| Muud ärikulud                               | -2 923       | -52           |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>8 553</b> | <b>28 377</b> |
| Intressikulud                               | -1 559       | -963          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>6 994</b> | <b>27 414</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>6 994</b> | <b>27 414</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ LX Kinnisvarahoodus aruandlusperiood on 01.01.2020-31.12.2020. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega. OÜ LX Kinnisvarahoodus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse paragrahv 17 alusel Eesti Finantsaruandluse standardi kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimikonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruande koostamise ja avaldamise eesmärk on anda kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, raamatupidamiskohuslase finantsseisundi-ja tulemuste kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsioon, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Kasutatud on kasumiaaruande koostamisel kasumiaaruande skeemi nr 1. Aruanne on koostatud eurodes, ümardatud täisarvudeks. OÜ LX Kinnisvarahoodus 2020.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses mitmesugustesse tegevuskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 6 kuud, on kantud kuludesse täies ulatuses. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse kasumiaaruandes muu ärituluna.

### Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemas olevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude soetamisega otseselt seotud transpordikulud.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 2000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Masinad ja seadmed  | 5-10 aastat    |

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides. Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse

põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

### **Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

### **Kulud**

Kulude kajastamine raamatupidamises toimub tulude-kulude vastavuse printsiibil. Kulud, mis tehakse äritegevuse käigus, on kas perioodi kulud või ettemakstud kulud. Kulusid kajastatakse samal perioodil kui nendega seotud tulusid.

Ettevõtte kulude arvestamisel on lähtutud kasumiaruande skeem1 ülesehitusest.

### **Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Tegev- ja kõrgem juhtkond
- Olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.
- eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

## Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                         |                    | Kokku   |
|-------------------------|--------------------|---------|
|                         | Transpordivahendid |         |
| <b>31.12.2018</b>       |                    |         |
| Soetusmaksumus          | 0                  |         |
| Akumuleeritud kulum     | 0                  |         |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 0                  |         |
|                         |                    |         |
| Ostud ja parendused     | 71 300             | 71 300  |
| Amortisatsioonikulu     | -4 955             | -4 955  |
|                         |                    |         |
| <b>31.12.2019</b>       |                    |         |
| Soetusmaksumus          | 71 300             | 71 300  |
| Akumuleeritud kulum     | -4 955             | -4 955  |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 66 345             | 66 345  |
|                         |                    |         |
| Amortisatsioonikulu     | -6 323             | -6 323  |
| Müügid (jääkmaksumuses) | -20 772            | -20 772 |
|                         |                    |         |
| <b>31.12.2020</b>       |                    |         |
| Soetusmaksumus          | 45 573             | 45 573  |
| Akumuleeritud kulum     | -6 323             | -6 323  |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 39 250             | 39 250  |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                    | 2020          | 2019 |
|--------------------|---------------|------|
| Masinad ja seadmed | 17 900        |      |
| Transpordivahendid | 17 900        |      |
| <b>Kokku</b>       | <b>17 900</b> |      |

## Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2020          | 2019          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | -2 192        | -2 075        |
| Sotsiaalmaksud                                 | -734          | -701          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>-2 926</b> | <b>-2 776</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1             |

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja<br>muud olulised soodustused |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                                  | 2020  | 2019  |
| Arvestatud tasu                                                                  | 2 191 | 2 075 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2021

**LX kinnisvaraholdus OÜ (registrikood: 12879233) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| STEN KULL          | Juhatuse liige     | 10.06.2021           |
| Resolutsioon:      | Aruanne            |                      |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 49 234        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 6 994         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>56 228</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                    | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Autopesu jms teenindus                                                        | 45202      | 35235           | 72.69%      | Jah            |
| Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent | 77111      | 13241           | 27.31%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Sten Kull      | 38503070241                         | Eesti             | 1250 EUR (Lihtomand)      |
| Hjalmar Mäe    | 38011244916                         | Eesti             | 1250 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Liik            | Sisu                  |
| E-posti aadress | sten_kull@hotmail.com |