

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: osäühing Lembitu E Kinnisvara

registrikood: 10961739

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10621

telefon: +372 6654501

faks: +372 6563709

e-posti aadress: lembitue@hotmail.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	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 10 Osakapital	10
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Muud äritulud	11
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 14 Üldhalduskulud	12
Lisa 15 Tööjõukulud	12
Lisa 16 Muud ärikulud	12
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	12
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 2021.a. 142 040 EUR, kinnisvarahaldusest ja haldusega seotud tegevustest 85 758 EUR ja hulgikaubandusest 261 EUR. Kokku oli müügitulu 228 059 EUR.

2020.a. vastavalt 129 035 EUR, 92 601 EUR, 410 EUR ja kokku 222 046 EUR.

Kogu müügitulu kasvas 2021. aastal võrreldes eelmise aastaga 6 013 EUR võrra ehk 2,7%, müügitulu põhitegevusest ehk kinnisvara üürileandmisest kasvas 13 005 EUR ehk 10,1%.

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu oli 2021.a. 154 847 EUR ja brutokasum 73 212 EUR. Kuna osaühing pidi 2021. aastal tasuma kahjunõude katteks 52 114 EUR, oli aruandeaasta kahjum 14 885 EUR.

Osaühingu kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumus on 559 451 EUR ja bilansiline maksumus 306 750 EUR. Soetusi ja parendusi kinnisvarainvesteeringute osas tehti 2021. aastal mahus 4 096 EUR ja põhivara soetati 130 EUR eest.

Osaühingul oli 2021.a. üheliikmeline juhatuse, kes põhikirja alusel esindas osaühingut ja täitis ka tegevjuhi ülesandeid. Juhatuse liikmele maksti tasu 3 600 EUR. Keskmine töötajate arv oli 2 inimest ja nendele maksti palka 37 066 EUR. Kokku oli palgakulu 40 666 EUR, millele lisandusid sotsiaalmaksu 33% summa 13 408 EUR ja töötuskindlustusmaks 296 EUR (v.a. juhatuse liikme tasult), kokku 13 704 EUR.

2022. aastal jätkab osaühing kinnisvara üürileandmist ja haldamist.

Tallinnas, 15. märtsil 2021.a.

Lenna Randmeri
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	135 449	197 020
Nõuded ja ettemaksed	26 192	13 774
Varud	26 040	26 420
Kokku käibevarad	187 681	237 214
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	306 750	318 872
Materiaalsed põhivarad	115	0
Kokku põhivarad	306 865	318 872
Kokku varad	494 546	556 086
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	45 967	63 822
Kokku lühiajalised kohustised	45 967	63 822
Kokku kohustised	45 967	63 822
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 200	3 200
Kohustuslik reservkapital	320	320
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	459 944	448 938
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 885	39 806
Kokku omakapital	448 579	492 264
Kokku kohustised ja omakapital	494 546	556 086

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	228 059	222 046
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-154 847	-146 790
Brutokasum (-kahjum)	73 212	75 256
Üldhalduskulud	-31 442	-31 941
Muud äritulud	129	2 009
Muud ärikulud	-52 114	-12
Ärikasum (kahjum)	-10 215	45 312
Muud finantstulud ja -kulud	18	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 197	45 332
Tulumaks	-4 688	-5 526
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 885	39 806

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lembitu E Kinnisvara OÜ 2021.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. Ostjatelt 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 kulukandmisel 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 põhiliselt 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 väljaüüritud 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 paragrahv 50 p.1 kohaselt maksustatakse dividende 2021.a. regulaarselt makstavaste dividendide maksustamise põhimõtet kasutades maksumääraga 14/86 kogu netodividendina väljamakstud summa. 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	135 434	196 833
Sularaha kassas	15	187
Kokku raha	135 449	197 020

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	25 831	13 427
Kokku nõuded ostjate vastu	25 831	13 427

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tooraine ja materjal	11 216	11 479
Müügiks ostetud kaubad	14 824	14 941
Kokku varud	26 040	26 420

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 552	2 056
Üksikisiku tulumaks	542	586
Sotsiaalmaks	1 114	1 163
Kohustuslik kogumispension	37	40
Töötuskindlustusmaksed	54	58
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 299	3 903

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	68 833	486 522	555 355
Akumuleeritud kulum	0	-236 483	-236 483
Jääkmaksumus	68 833	250 039	318 872
Ostud ja parendused	0	4 096	4 096
Amortisatsioonikulu	0	-16 218	-16 218
31.12.2021			
Soetusmaksumus	68 833	490 618	559 451
Akumuleeritud kulum	0	-252 701	-252 701
Jääkmaksumus	68 833	237 917	306 750

	2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	142 040	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	76 510	

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2020					
Soetusmaksumus	2 507		2 507	1 600	4 107
Akumuleeritud kulum	-2 507		-2 507	-1 600	-4 107
Jääkmaksumus	0			0	
Ostud ja parendused		130	130		130
Muud ostud ja parendused		130	130		130
Amortisatsioonikulu		-15	-15		-15
31.12.2021					
Soetusmaksumus	2 507	130	2 637	1 600	4 237
Akumuleeritud kulum	-2 507	-15	-2 522	-1 600	-4 122
Jääkmaksumus	0	115	115	0	115

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 724	26 724
Võlad töövõtjatele	2 875	2 875
Maksuvõlad	3 299	3 299
Saadud ettemaksed	603	603
Muud saadud ettemaksed	603	603
Tagatisraha rendilepingutelt	12 466	12 466
Kokku võlad ja ettemaksed	45 967	45 967
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 765	11 765
Võlad töövõtjatele	2 961	2 961
Maksuvõlad	3 903	3 903
Saadud ettemaksed	32 633	32 633
Muud saadud ettemaksed	32 633	32 633
Tagatisraha rendilepingutelt	12 560	12 560
Kokku võlad ja ettemaksed	63 822	63 822

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Puhkusetasude kohustis	2 875	2 961
Kokku võlad töövõtjatele	2 875	2 961

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 200	3 200
Osade arv (tk)	4	4
1459, 1005, 461, 275		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	228 059	222 046
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	228 059	222 046
Kokku müügitulu	228 059	222 046
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Kinnisvara üürileandmine	142 040	129 035
68329 Kinnisvara haldus	85 758	92 601
46901 Spetsialiseerimata hulgikaubandus	261	410
Kokku müügitulu	228 059	222 046

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	129	2 009
Kokku muud äritulud	129	2 009

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	251	117
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	379	113
Müügi eesmärgil ostetud teenused	76 511	57 944
Energia	16 874	11 905
Elektrienergia	6 123	862
Soojusenergia	10 751	11 043
Transpordikulud	250	190
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 508	3 508
Tööjõukulud	25 418	28 507
Amortisatsioonikulu	16 218	14 973
Kommunaalteenuste kulud	657	1 067
Remondikulud	7 258	20 054
Muud	7 523	8 412
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	154 847	146 790

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020
Transpordikulud	30	0
Mitmesugused bürookulud	327	346
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	44	1 363
Tööjõukulud	28 952	28 863
Amortisatsioonikulu	15	0
Muud	2 074	1 369
Kokku üldhalduskulud	31 442	31 941

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	40 666	42 984
Sotsiaalmaksud	13 704	14 386
Kokku tööjõukulud	54 370	57 370
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	5
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	52 114	0
Muud	0	12
Kokku muud ärikulud	52 114	12

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Pangaintressitulud	18	20
Kokku muud finantstulud ja -kulud	18	20

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	28 800	4 688	28 800	5 526
Eesti	28 800	4 688	28 800	5 526
Kokku	28 800	4 688	28 800	5 526

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	3 600	3 600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2022

osaühing Lembitu E Kinnisvara (registrikood: 10961739) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LENNA RANDMERI	Juhatuse liige	23.03.2022
Resolutsioon:	Lembitu E Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud 2021.a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku osanike üldkoosolekule esitamiseks. Lembitu E Kinnisvara OÜ 2021.a. majandusaasta aruanne kinnitati osanike korralisel üldkoosolekul 22.märtsil 2022.a.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	459 944
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 885
Kokku	445 059
Jaotamine	
Dividendideks	28 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	416 259
Kokku	445 059

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	459 944
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 885
Kokku	445 059
Jaotamine	
Dividendideks	28 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	416 259
Kokku	445 059

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	142040	62.28%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	85758	37.60%	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