

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Lääne Kinnisvara Osaühing

registrikood: 11091193

tänava/talu nimi, Kesk-Ameerika tn 8-6

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10122

telefon: +372 5144092

e-posti aadress: vambola.vardja@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Muud äritulud	12
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 16 Tööjõukulud	13
Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	13
Lisa 18 Intressitulud	13
Lisa 19 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Lääne Kinnisvara OÜ alustas tegevust detsembrist 2004. Põhitegevusala on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2021.a. on toimunud Lääne Kinnisvara OÜ äritegevuse mahtude suurenemine. 2021. a. moodustas Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu 26 613 eurot, 2020. a. 22 430 eurot, suurenedes aastaga 18,6 %. Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu saadi tegevusest Eestis. Lääne Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Lääne Kinnisvara OÜ majandustegevuse resultaati 2021.a. aastal oli positiivne, majanduskasum oli 54 843 eurot, 2020. aastal oli negatiivne, majanduskahjum oli 721 eurot, kasumi kasv aastaga 7706,5 %.

Lääne Kinnisvara OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on säilitada turupositsiooni.

Lääne Kinnisvara OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

	2021	2020
Käibe kasv/(-) kahanemine (%)	18,6	-5,6
Kasumi kasv/(-) kahanemine (%)	7706,5	-107,3
Lühiajaliste kohustuste		
kattekordaja (kordades)	4,7	2,5
Puhasrentaablus (%)	78,3	-3,2
ROA (%)	18,1	-0,4
ROE (%)	21,1	-0,4

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	198 181	100 416	2
Finantsinvesteeringud	64	33	3
Nõuded ja ettemaksed	6 638	7 087	4, 5
Kokku käibevarad	204 883	107 536	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	98 127	138 711	6
Materiaalsed põhivarad	554	1 255	7
Kokku põhivarad	98 681	139 966	
Kokku varad	303 564	247 502	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	39 960	39 759	8
Võlad ja ettemaksed	3 719	2 701	5, 9
Kokku lühiajalised kohustised	43 679	42 460	
Kokku kohustised	43 679	42 460	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	202 486	203 207	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 843	-721	
Kokku omakapital	259 885	205 042	
Kokku kohustised ja omakapital	303 564	247 502	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	26 613	22 430	12
Muud äritulud	43 416	0	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 774	-11 745	14
Mitmesugused tegevuskulud	-3 756	-10 885	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-701	-531	7
Ärikasum (kahjum)	54 798	-731	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	35	1	17
Intressitulud	10	9	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	54 843	-721	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 843	-721	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lääne Kinnisvara OÜ 2021.a. majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega väikeettevõtte raamatupidamise aastaaruande.. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetamismaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle lävenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arveldusarveid pankades, nõudmiseni hoiused pankades ja lühiajalisi pangadeposiite.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaperitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastamistähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvaratehing võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abil. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe õiglase väärtuse ja bilansi jääkväärtuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte, mille kasutusiga on üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiotol põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja võimalik väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 256

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	2,5 aastat

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on üle läinud ostjatele, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arveldusarve	198 181	100 416
Kokku raha	198 181	100 416

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	32	32
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1	1
31.12.2020	33	33
Kajastatud õiglases väärtuses	33	33
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	31	31
31.12.2021	64	64
Kajastatud õiglases väärtuses	64	64

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 637	6 637	
Ostjatelt laekumata arved	6 637	6 637	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 638	6 638	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 767	6 767	
Ostjatelt laekumata arved	6 767	6 767	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	320	320	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 087	7 087	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		133		51
Ettemaksukonto jääk	1		320	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	133	320	51

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	141 811	141 811
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	141 811	141 811
Müügid	-3 100	-3 100
31.12.2020		
Soetusmaksumus	138 711	138 711
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	138 711	138 711
Müügid	-40 584	-40 584
31.12.2021		
Soetusmaksumus	98 127	98 127
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	98 127	98 127

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 613	22 431
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 774	11 745
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	84 000	3 100

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 372	3 100	5 472
Akumuleeritud kulum	-1 153	-3 100	-4 253
Jääkmaksumus	1 219	0	1 219
Ostud ja parendused	0	567	567
Muud ostud ja parendused	0	567	567
Amortisatsioonikulu	-474	-57	-531
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 372	3 667	6 039
Akumuleeritud kulum	-1 627	-3 157	-4 784
Jääkmaksumus	745	510	1 255
Amortisatsioonikulu	-474	-227	-701
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 372	3 667	6 039
Akumuleeritud kulum	-2 101	-3 384	-5 485
Jääkmaksumus	271	283	554

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	18 627	18 627		
Muu lühiajaline laen	21 333	21 333		
Lühiajalised laenud kokku	39 960	39 960		
Laenukohustised kokku	39 960	39 960		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	18 426	18 426		
Muu lühiajaline laen	21 333	21 333		
Lühiajalised laenud kokku	39 759	39 759		
Laenukohustised kokku	39 759	39 759		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 486	2 486	
Maksuvõlad	133	133	5
Saadud ettemaksed	1 100	1 100	
Muud saadud ettemaksed	1 100	1 100	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 719	3 719	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 450	1 450	
Maksuvõlad	51	51	5
Saadud ettemaksed	1 200	1 200	
Muud saadud ettemaksed	1 200	1 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 701	2 701	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	205 863	161 989
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	51 466	40 497
Kokku tingimuslikud kohustised	257 329	202 486

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	26 613	22 430
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	26 613	22 430
Kokku müügitulu	26 613	22 430
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	26 613	22 430
Kokku müügitulu	26 613	22 430

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	43 416	0
Kokku muud äritulud	43 416	0

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	10 774	11 745
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	10 774	11 745

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	1 174	1 760
Remondikulud	777	6 299
Kindlustuskulud	307	307
Muud	1 498	2 519
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 756	10 885

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale oli 0 töötajat.

Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2021	2020
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	35	1
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	35	1

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu hoiustelt	10	9
Kokku intressitulud	10	9

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 960	39 759	8
Kokku laenukohustised	39 960	39 759	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 124	1 635	39 759	8
Kokku laenukohustised	38 124	1 635	39 759	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 759	201	39 960	8
Kokku laenukohustised	39 759	201	39 960	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.01.2022

Lääne Kinnisvara Osaühing (registrikood: 11091193) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAMBOLA VARDJA	Juhatuse liige	16.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	202 486
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 843
Kokku	257 329
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	257 329
Kokku	257 329

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	202 486
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 843
Kokku	257 329

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26613	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vambola Vardja	37606210323		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5144092
E-posti aadress	vambola.vardja@gmail.com