

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ LAHE Kinnisvara Hindamine

registrikood: 14318125

tänava/talu nimi, Peterburi tee 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

e-posti aadress: taavo.vainomaa@lahekinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.lahekinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ on loodud 2017. a. augustis. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraala tegevus ning peamiselt keskendutakse elu- ja ärikondlike kinnisvara hindamis- ja konsultatsiooniteenuse pakkumisele.

2022. a. müügitulu oli 853 991 eurot ja aruandeaastal jäi ettevõtte 84 835 euroga kasumisse.

Järgnevatel aastatel on planeeritud jätkuvalt ettevõtte käibe stabiilne kasvatamine.

Ettevõtluse eesmärk on tagada omakapitali tulutase ning reageerida turumuutustele. Juhtkonna hinnangul on Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ majandustegevuse tsüklilis on aasta ja ettevõtte majandustegevus ei mõjuta oluliselt keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid.

Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele majandusaastal tasu ei makstud.

Kesmine töötajate arv oli 2022 aastal 2 ja tööjõukulud 84 703 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 269	44 760	
Nõuded ja ettemaksed	3 734	79 515	2
Kokku käibevarad	62 003	124 275	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 275	0	4
Finantsinvesteeringud	24 820	24 820	5
Nõuded ja ettemaksed	76 260	1 260	2
Kinnisvarainvesteeringud	62 730	97 236	6
Materiaalsed põhivarad	21 450	16 047	7
Kokku põhivarad	186 535	139 363	
Kokku varad	248 538	263 638	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	5 646	
Võlad ja ettemaksed	31 900	49 889	8
Kokku lühiajalised kohustised	31 900	55 535	
Kokku kohustised	31 900	55 535	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	129 603	54 853	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 535	150 750	
Kokku omakapital	216 638	208 103	
Kokku kohustised ja omakapital	248 538	263 638	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	853 991	666 794	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-643 733	-437 844	
Brutokasum (-kahjum)	210 258	228 950	
Turustuskulud	-14 486	-7 696	
Üldhalduskulud	-195 675	-100 550	
Muud äritulud	103 125	32 795	
Muud ärikulud	-10 754	-1 242	
Ärikasum (kahjum)	92 468	152 257	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4 278	0	
Intressikulud	-91	-293	
Muud finantstulud ja -kulud	3 537	1 228	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	100 192	153 192	
Tulumaks	-15 657	-2 442	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 535	150 750	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Oü Lahe Kinnisvara Hindamine raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Oü Lahe Kinnisvara Hindamine raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruandena.

Kasumiaruanne on koostatud skeem 2 järgi.

Oü Lahe Kinnisvara Hindamine aruande periood on kalendriaasta. Esitlusvaluutaks on euro ja täpsusaste euro.

Vigade korrigeerimine

Korrigeeritud 2021 aruande andmeid.

Kokku nõuded ja ettemaksed (2021 aruandes) oli 77848, uus väärtus 79515 eurot.

Aruandeaasta kasum (2021 aruandes) oli 149083, uus väärtus 150750 eurot.

Üldkulu (2021 aruandes) oli 102217, uus väärtus 100550 eurot.

Vea kirjeldus.

Tarnija arvel puudus sisendkäibemaksu arvestus.

Raha

Rahaks loetakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõudeid, mille laekumine on ebatõenäoline, kajastatakse aruande perioodi kuludes.

Igat nõuet hinnatakse eraldi, arvestades saadaolevat informatsiooni klindi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse pikema aja jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ning amortiseeritakse tema kasuliku eluea jooksul. Põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses.

Põhivarade arvele võtmise alampiir on 1200 eurot.

Kulud arvestatakse lineaarsel meetodil;

masinad ja seadmed 5-6 aastat,

arvutid ja arvutisüsteemid 5-6 aastat,

muu põhivara 5-6 aastat.

Väheolulised maksumusega varad kantakse kulusse nende soetamise hetkel.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1200

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepingut, mille puhul olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved on üle läinud rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt põhivaraga, erinevusega et amortiseeritakse vaid soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet.

Kasutusrendimaksed kajastatakse perioodikuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saada olevas õiglasest väärtuses, siis kui teenus on osutatud, ning tehingust saadav tasu on tõenäoline.

Teenuste mille läbiviimine toimub väga lühikese perioodi jooksul kajastatakse tuluna kohe, pikemate perioodide jooksul osutavate teenuste tulu kajastatakse sõltuvalt teenuse valmidusastmest bilansipäeval.

Kulud

Kulud kajastatakse kulu tekkimise hetkel, kui ei ole tegemist põhivarade gruppi kuuluvate kuludega.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse;

Omanikke ja nende poolt kontrollitavaid või olulise mõju all olevaid ettevõtteid,

Tegev-ja kõrgemat juhtkonda.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 686	3 686	
Ostjatelt laekumata arved	3 686	3 686	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48	48	
Laenunõuded	75 000		75 000
Muud nõuded	1 260		1 260
Kokku nõuded ja ettemaksed	79 994	3 734	76 260
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 844	29 844	
Ostjatelt laekumata arved	29 844	29 844	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 671	1 671	
Laenunõuded	48 000	48 000	
Muud nõuded	1 260		1 260
Kokku nõuded ja ettemaksed	80 775	79 515	1 260

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	48	119	1 671	11 231
Üksikisiku tulumaks		706		2 024
Erisoodustuse tulumaks		144		
Sotsiaalmaks		1 576		3 448
Kohustuslik kogumispension		18		162
Töötuskindlustusmaksed		99		251
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	48	2 662	1 671	17 116

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	1 275	0
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 275	0

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2020	24 820		24 820
31.12.2021	24 820		24 820
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	24 820		24 820
		Kokku	
		Aktsiad ja osad	
31.12.2021	24 820		24 820
31.12.2022	24 820		24 820
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	24 820		24 820

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	6 667	22 833	29 500
Akumuleeritud kulum		-290	-290
Jääkmaksumus	6 667	22 543	29 210
Ostud ja parendused	40 333	43 500	83 833
Müügid		-15 500	-15 500
Amortisatsioonikulu		-307	-307
31.12.2021			
Soetusmaksumus	47 000	50 833	97 833
Akumuleeritud kulum		-597	-597
Jääkmaksumus	47 000	50 236	97 236
Ostud ja parendused		16 341	16 341
Müügid		-34 400	-34 400
Amortisatsioonikulu		-173	-173
Ümberliigitamised		-16 274	-16 274
31.12.2022			
Soetusmaksumus	47 000	16 500	63 500
Akumuleeritud kulum		-770	-770
Jääkmaksumus	47 000	15 730	62 730

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	39 417	41 247
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	129 167	47 500

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	8 958	6 721	317	15 996	10 234	26 230
Akumuleeritud kulum	-447	-5 141	-140	-5 728	-6 132	-11 860
Jääkmaksumus	8 511	1 580	177	10 268	4 102	14 370
Ostud ja parendused		629		629	5 138	5 767
Amortisatsioonikulu	-896	-1 218	-63	-2 177	-1 913	-4 090
31.12.2021						
Soetusmaksumus	8 958	7 350	317	16 625	15 372	31 997
Akumuleeritud kulum	-1 343	-6 359	-203	-7 905	-8 045	-15 950
Jääkmaksumus	7 615	991	114	8 720	7 327	16 047
Ostud ja parendused					1 158	1 158
Amortisatsioonikulu		-380	-62	-442	-3 972	-4 414
Müügid (jääkmaksumuses)	-7 615			-7 615		-7 615
Ümberliigitamised					16 274	16 274
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega					16 274	16 274
31.12.2022						
Soetusmaksumus	0	7 350	317	7 667	32 804	40 471
Akumuleeritud kulum	0	-6 739	-265	-7 004	-12 017	-19 021
Jääkmaksumus	0	611	52	663	20 787	21 450

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Masinad ja seadmed	8 737	0
Transpordivahendid	8 737	0
Kokku	8 737	0

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	18 884	18 884
Võlad töövõtjatele	5 818	5 818
Maksuvõlad	2 662	2 662
Muud võlad	4 536	4 536
Kokku võlad ja ettemaksed	31 900	31 900
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	19 887	19 887
Võlad töövõtjatele	8 222	8 222
Maksuvõlad	17 116	17 116
Muud võlad	4 664	4 664
Muud viitvõlad	4 664	4 664
Kokku võlad ja ettemaksed	49 889	49 889

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3
1 osa nimiväärtusega 1225 1 osa nimiväärtusega 900 1 osa nimiväärtusega 375		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	853 991	666 794
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	853 991	666 794
Kokku müügitulu	853 991	666 794
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara hindamisteenus	836 980	641 961
Muu kinnisvaraga seotud teenus	17 011	24 833
Kokku müügitulu	853 991	666 794

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	63 142	75 648
Sotsiaalmaksud	21 561	25 034
Kokku tööjõukulud	84 703	100 682
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	400	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	400	0
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	13 449	13 393
Kokku võlad ja ettemaksed	13 449	13 393

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtted	75 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	75 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	4 700	25 000	14 700	15 000	662
Kokku antud laenud	4 700	25 000	14 700	15 000	662
ANTUD LAENUD	Antud laenud		31.12.2022		
Tütarettevõtted			75 000	75 000	
Kokku antud laenud			75 000	75 000	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 352	18 988
Kokku müüdnud	18 352	18 988

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	77 588	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	274 872	259 894
Kokku ostetud	352 460	259 894

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.03.2023

OÜ LAHE Kinnisvara Hindamine (registrikood: 14318125) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIRGO LAANSOO	Juhatuse liige	11.03.2023
TAAVO VAINOMAA	Juhatuse liige	12.03.2023
KADRI POHLAK	Juhatuse liige	13.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	129 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 535
Kokku	214 138
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	214 138
Kokku	214 138

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	129 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 535
Kokku	214 138
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	214 138
Kokku	214 138

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	853991	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tangaro OÜ	10977701	Vääna-Jõesuu küla, Harku vald, Harju maakond, Eesti	1225 EUR (Lihtomand)
OÜ LAHE Kinnisvara Valdused	14297682	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	375 EUR (Lihtomand)
Cloud Grupp OÜ	12636950	Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	900 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	taavo.vainomaa@lahekinnisvara.ee
Veebilehe aadress	www.lahekinnisvara.ee