

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: osäühing Lembitu E Kinnisvara

registrikood: 10961739

tänava/talu nimi, Tuuliku tee 4c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Muud äritulud	11
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 14 Üldhalduskulud	12
Lisa 15 Tööjõukulud	12
Lisa 16 Muud ärikulud	13
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	13
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 2022.a. 149 696 EUR, kinnisvarahaldusest ja haldusega seotud tegevustest 114 460 EUR ja hulgikaubandusest 3 EUR. Kokku oli müügitulu 264 159 EUR.

2021.a. vastavalt 142 040 EUR, 85 758 EUR, 261 EUR ja kokku 228 059 EUR.

Kogu müügitulu kasvas 2022. aastal võrreldes eelmise aastaga 36 100 EUR võrra ehk 15,8%, müügitulu põhitegevusest ehk kinnisvara üürileandmisest kasvas 7 656 EUR ehk 5,4%.

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu oli 2022.a. 191 666 EUR ja brutokasum 72 493 EUR. Aruandeaasta puhaskasum oli kokku 37 381 EUR.

Osaühingu kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumus on 559 451 EUR ja bilansiline maksumus 290 442 EUR. Soetusi ja parendusi kinnisvarainvesteeringute osas 2022. aastal ei tehtud ja põhivara ei soetatud.

Osaühingul oli 2022.a. üheliikmeline juhatus, kes põhikirja alusel esindas osaühingut ja täitis ka tegevjuhi ülesandeid. Juhatusel liikmele maksti tasu 3 600 EUR. Keskmine töötajate arv oli 2 inimest ja nendele maksti palka 37 485 EUR. Kokku oli palgakulu 41 085 EUR, millele lisandusid sotsiaalmaksu 33% summa 13 558 EUR ja töötuskindlustusmaks 299 EUR (v.a. juhatuse liikme tasult), kokku 13 857 EUR.

2023. aastal jätkab osaühing kinnisvara üürileandmist ja haldamist.

Tallinnas, 07. märtsil 2022.a.

Lenna Randmeri
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	154 539	135 449	2
Nõuded ja ettemaksed	30 307	26 192	
Varud	26 037	26 040	4
Kokku käibevarad	210 883	187 681	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	290 442	306 750	6
Materiaalsed põhivarad	79	115	7
Kokku põhivarad	290 521	306 865	
Kokku varad	501 404	494 546	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	44 244	45 967	8
Kokku lühiajalised kohustised	44 244	45 967	
Kokku kohustised	44 244	45 967	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 200	3 200	10
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	416 259	459 944	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 381	-14 885	
Kokku omakapital	457 160	448 579	
Kokku kohustised ja omakapital	501 404	494 546	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	264 159	228 059	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-191 666	-154 847	13
Brutokasum (-kahjum)	72 493	73 212	
Üldhalduskulud	-31 509	-31 442	14
Muud äritulud	1 083	129	12
Muud ärikulud	-13	-52 114	16
Ärikasum (kahjum)	42 054	-10 215	
Muud finantstulud ja -kulud	15	18	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 069	-10 197	
Tulumaks	-4 688	-4 688	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 381	-14 885	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lembitu E Kinnisvara OÜ 2022.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. Ostjate 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 kuluskandmisel kasutatakse otsest või kaalutud keskmise hinna meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimisel 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 2022.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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	154 521	135 434
Sularaha kassas	18	15
Kokku raha	154 539	135 449

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	29 939	25 831
Kokku nõuded ostjate vastu	29 939	25 831

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tooraine ja materjal	11 216	11 216
Müügiks ostetud kaubad	14 821	14 824
Kokku varud	26 037	26 040

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 890	1 552
Üksikisiku tulumaks	542	542
Sotsiaalmaks	1 114	1 114
Kohustuslik kogumispension	37	37
Töötuskindlustusmaksed	54	54
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 637	3 299

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
Amortisatsioonikulu		-16 308	-16 308
31.12.2022			
Soetusmaksumus	68 833	490 618	559 451
Akumuleeritud kulum	0	-269 009	-269 009
Jääkmaksumus	68 833	221 609	290 442

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	149 696	142 040
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	106 857	76 510

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu		-36	-36		-36
31.12.2022					
Soetusmaksumus	2 211	130	2 341	1 492	3 833
Akumuleeritud kulum	-2 211	-51	-2 262	-1 492	-3 754
Jääkmaksumus	0	79	79	0	79

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	24 164	24 164	
Võlad töövõtjatele	3 323	3 323	
Maksuvõlad	3 637	3 637	
Tagatisraha rendilepingutelt	13 120	13 120	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 244	44 244	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Puhkusetasude kohustis	3 323	2 875
Kokku võlad töövõtjatele	3 323	2 875

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 200	3 200
Osade arv (tk)	4	4
1459, 1005, 461, 275		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	264 159	228 059
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	264 159	228 059
Kokku müügitulu	264 159	228 059
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Kinnisvara üürileandmine	149 696	142 040
68329 Kinnisvara haldus	114 460	85 758
46901 Spetsialiseerimata hulgikaubandus	3	261
Kokku müügitulu	264 159	228 059

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 083	129
Kokku muud äritulud	1 083	129

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	77	251
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	3	379
Müügi eesmärgil ostetud teenused	106 857	76 511
Energia	26 089	16 874
Elektrienergia	9 686	6 123
Soojusenergia	16 403	10 751
Transpordikulud	0	250
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 508	3 508
Tööjõukulud	25 858	25 418
Amortisatsioonikulu	16 308	16 218
Kommunaalteenuste kulud	1 245	657
Remondikulud	6 419	7 258
Muud	5 302	7 523
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	191 666	154 847

Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

	2022	2021
Transpordikulud	0	30
Mitmesugused bürookulud	349	327
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	44
Tööjõukulud	29 084	28 952
Amortisatsioonikulu	36	15
Muud	2 040	2 074
Kokku üldhalduskulud	31 509	31 442

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	41 085	40 666
Sotsiaalmaksud	13 857	13 704
Kokku tööjõukulud	54 942	54 370
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	52 114
Muud	13	0
Kokku muud ärikulud	13	52 114

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Pangaintressitulud	15	18
Kokku muud finantstulud ja -kulud	15	18

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	28 800	4 688	28 800	4 688
Eesti	28 800	4 688	28 800	4 688
Kokku	28 800	4 688	28 800	4 688

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 600	3 600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.03.2023

osaühing Lembitu E Kinnisvara (registrikood: 10961739) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LENNA RANDMERI	Juhatuse liige	27.03.2023
Resolutsioon:	Lembitu E Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud 2022.a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku osanike üldkoosolekule esitamiseks. Lembitu E Kinnisvara OÜ 2022.a. majandusaasta aruanne kinnitati osanike korralisel üldkoosolekul 22.märtsil 2023.a.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	416 259
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 381
Kokku	453 640
Jaotamine	
Dividendideks	28 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	424 840
Kokku	453 640

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	416 259
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 381
Kokku	453 640
Jaotamine	
Dividendideks	28 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	424 840
Kokku	453 640

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	149696	56.67%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	114460	43.33%	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