

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Home Real Estate Lemana OÜ

registrikood: 14621912

tänavat/ta/ nini, Rotermanni tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

e-posti aadress: hrel@hrel.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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Tulumaks	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Tegevusvaldkonnad

Home Real Estate Leman OÜ asutati 2018. aastal ja ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvara üürile andmine.

Kinnisvara renditulu on ettevõtte peamine tuluallikas. 2022. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 320 172 tuhat eurot. Paraku turuhindade languse tõttu oli majandusaasta jooksul ettevõttele kuuluv kinnisvara müüdud kahjumlikult, mis mõjutas ettevõtte majanduslikke näitajaid.

Ettevõtte otsib jätkuvalt aktiivselt investeerimisvõimalusi kinnisvarasse Euroopa Liidu liikmesriikides ning laienes kinnisvara alase tegevusega Lõuna-Euroopasse, soetades 2021.aastal enamusosaluse Montenegro ettevõttes. 2022.aastal jätkati eelnimetatud projektiga ning vastavate investeeringutega.

Personal

2022.a oli ettevõttes kaks juhatuse liiget, kellele maksti juhatuse liikmeks olemise eest tasu 62 185 eurot.

Arengusuunad järgnevas majandusaastaks

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel juhatus hindab, et vaatamata kahjumlikuks osutunud kinnisvara müügile, ei mõjuta see negatiivselt ettevõtte majandustegevuse jätkamist. Home Real Estate Leman OÜ järgmise aasta plaan on jätkata põhitegevusalal, tegutseda kasumlikult ning leida täiendavaid investeerimisvõimalusi. Plaanide hulka kuulub tegevuse ja investeeringutega jätkamine Euroopa Liidu liikmesriikides. Samuti, tulenevalt kinnisvara turuhindade stabiliseerumisest Eestis 2022.a lõpus ja 2023.a alguses, on ettevõttel plaanis teha täiendavad investeeringud kinnisvarasse Eestis.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	272 202	520 199	
Nõuded ja ettemaksed	553 643	431 025	2
Kokku käibevarad	825 845	951 224	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 000	6 000	
Nõuded ja ettemaksed	288 091	151 183	2
Kinnisvarainvesteeringud	248 000	656 000	4
Kokku põhivarad	542 091	813 183	
Kokku varad	1 367 936	1 764 407	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	400 000	400 000	
Võlad ja ettemaksed	35 115	208 052	5
Kokku lühiajalised kohustised	435 115	608 052	
Kokku kohustised	435 115	608 052	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	90 000	90 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	916 310	473 999	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-73 489	592 356	
Kokku omakapital	932 821	1 156 355	
Kokku kohustised ja omakapital	1 367 936	1 764 407	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	320 172	508 952	6
Muud äritulud	0	256 037	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 367	-4 767	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 234	-13 222	
Tööjõukulud	-96 120	-74 990	7
Muud ärikulud	-259 323	-68	
Ärikasum (kahjum)	-46 872	671 942	
Intressitulud	39 356	8 121	
Intressikulud	-28 000	-6 060	
Muud finantstulud ja -kulud	81	44	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 435	674 047	
Tulumaks	-38 054	-81 691	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-73 489	592 356	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

31.12.2022 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud Home Real Estate Leman OÜ koos Ukrainas asuva esindusega.

Aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhiohused kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Ettevõtte arvestus- ja aruandlusvaluuta on euro. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (EUR).

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud kriteeriumitele klassifitseerub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Käesoleva aruande näol on tegemist väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis 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 kajastatud muudes tegevuskuludes. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 120 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda ajandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"].

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest). Amortisatsiooni arvestatakse varaobjekti hinnangulise kasuliku eluea jooksul lineaarselt. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse, kui vara raamatupidamislik jääkväärtus võrdub tema lõppväärtusega. Vara lõppväärtus põhineb nende hinnangulisel realiseerimisväärtusel kasuliku eluea lõpus. Allpool on esitatud kinnisvarainvesteeringute kasulikud eluead aastates.

Maa kasulik eluiga on piiramatult.

Kinnisvarainvesteeringud - 18-50 aastat

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Home Real Estate Leman OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke ja nendega seotud ettevõtteid;
- b. tütar- ja sidusettevõtteid;
- c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emasettevõtte teised tütaretevõtted);
- d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	148 785	148 785		
Ostjatelt laekumata arved	148 785	148 785		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	113	113		3
Laenunõuded	680 000	400 000	280 000	
Muud nõuded	8 091	0	8 091	
Intressinõuded	8 091	0	8 091	
Muud lühiajalised nõuded	4 745	4 745		
Kokku nõuded ja ettemaksed	841 734	553 643	288 091	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	27 760	27 760		
Ostjatelt laekumata arved	27 760	27 760		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45	45		3
Laenunõuded	550 000	400 000	150 000	
Muud nõuded	3 939	2 756	1 183	
Intressinõuded	3 939	2 756	1 183	
Muud nõuded	464	464		
Kokku nõuded ja ettemaksed	582 208	431 025	151 183	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	41	0	22	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 146	0	1 608
Sotsiaalmaks	0	1 926	0	1 438
Kohustuslik kogumispension	0	104	0	75
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	5
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 269	0	931
Ettemaksukonto jääk	72		23	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	113	4 450	45	4 057

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	400 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	256 000
31.12.2021	656 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-260 300
Müügid	-147 700
31.12.2022	248 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	247 592	490 952
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11 031	-12 672
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	148 785	0

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 223	2 223	
Võlad töövõtjatele	4 586	4 586	
Maksuvõlad	4 450	4 450	3
Muud võlad	23 856	23 856	
Intressivõlad	16 540	16 540	
Muud viitvõlad	7 316	7 316	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 115	35 115	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	578	578	
Võlad töövõtjatele	4 475	4 475	
Maksuvõlad	4 057	4 057	3
Muud võlad	192 942	192 942	
Intressivõlad	1 841	1 841	
Dividendivõlad	150 000	150 000	
Muud viitvõlad	41 101	41 101	
Muud võlad	6 000	6 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	208 052	208 052	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Holland	36 000	18 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	36 000	18 000
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ukraina	247 592	490 952
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	36 580	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	284 172	490 952
Kokku müügitulu	320 172	508 952
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	247 592	490 952
Kinnisvarabüroode tegevus	72 580	18 000
Kokku müügitulu	320 172	508 952

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-72 421	-56 691
Sotsiaalmaksud	-23 699	-18 299
Kokku tööjõukulud	-96 120	-74 990
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	160 636	-38 054	355 833	-44 191	-37 500
Eesti	160 636	-37 375	355 833	-44 191	-37 500
Muud riigid kui Eesti		-679			
Kokku	160 636	-38 054	355 833	-44 191	-37 500

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	400 000
Kokku laenukohustised	400 000	400 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 540	1 841
Kokku võlad ja ettemaksed	16 540	1 841

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	288 091	151 183
Kokku nõuded ja ettemaksed	288 091	151 183

ANTUD LAENUD	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	
Tütarettevõtjad	150 000	150 000	1 183	
Kokku antud laenud	150 000	150 000	1 183	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	150 000	130 000	280 000	6 908
Kokku antud laenud	150 000	130 000	280 000	6 908

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	400 000	6 060	
Kokku laenukohustised	400 000	400 000	6 060	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	400 000	28 000	
Kokku laenukohustised	400 000	400 000	28 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	62 185	46 613

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2023

Home Real Estate Leman OÜ (registrikood: 14621912) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI GELLER	Juhatuse liige	24.04.2023
ALEXANDRU KRIJANOVSKI	Juhatuse liige	24.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	916 310
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-73 489
Kokku	842 821
Jaotamine	
Kokku	842 821

Osaühing ainusosanik ei plaani sellel aastal jaotada eelmiste perioodide jaotamata kasumit

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	247592	77.33%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	72580	22.67%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Alexandru Krijanovski	38306150207	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	90000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	hrel@hrel.ee