

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ Lääneranna Kinnisvara

**registrikood:** 14935941

**tänavanimi:** Koidu tee

**maja number:** 11

**küla:** Rohuküla

**vald:** Haapsalu linn

**maakond:** Lääne maakond

**postisihthumber:** 90441

**telefon:** +372 55680676

**e-posti aadress:** Inna.karmet@laanerannakv.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Raha                             | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 7  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed              | 8  |
| Lisa 5 Osakapital                       | 8  |
| Lisa 6 Tööjõukulud                      | 8  |
| Lisa 7 Seotud osapooled                 | 9  |
| Aruande allkirjad                       | 11 |

## Tegevusaruanne

Lääneranna Kinnisvara OÜ asutati 2020., 100 %-liselt Eesti erakapitalil.

Ettevõtte põhitegevusaladeks on kinnisvarabüroo tegevus - kinnisvara ostu- müügi vahendus, notariaalsete lepingute sõlmimise organiseerimine.

Ettevõtte müügitulu oli aruandest 160,7 ( 2022 aastal 328,7 ) tuhat eurot .

Müügitulu vähenes 51 % . Ettevõtte lõpetas majandusaasta kahjumiga . Kinnisvaraturg oli madalseisus . 2024 aasta esimestel kuudel on turg aktiveerunud ja lubab 2024.majandusaasta lõpetada positiivse tulemusega.

Juhatuse liige

Haapsalu

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 388           | 2 929         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 000         | 16 649        |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>3 388</b>  | <b>19 578</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 52 000        | 7 000         |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>52 000</b> | <b>7 000</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>55 388</b> | <b>26 578</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 43 505        | 6 200         | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 19 236        | 8 384         | 4,7     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>62 741</b> | <b>14 584</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>62 741</b> | <b>14 584</b> |         |
| Omakapital                                   |               |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500         | 2 500         | 5       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 9 493         | 4 916         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -19 346       | 4 578         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-7 353</b> | <b>11 994</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>55 388</b> | <b>26 578</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 160 670        | 328 708      |         |
| Muud äritulud                               | 783            | 106          |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -74 949        | -135 889     |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -65 332        | -110 286     |         |
| Tööjõukulud                                 | -28 685        | -68 199      | 6,7     |
| Muud ärikulud                               | -9 762         | -8 398       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-17 275</b> | <b>6 042</b> |         |
| Intressikulud                               | -1 652         | 0            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-18 927</b> | <b>6 042</b> |         |
| Tulumaks                                    | -419           | -1 464       |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-19 346</b> | <b>4 578</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Lääneranna Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse alusel rahandusministri määrusega.

Lääneranna Kinnisvara OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande kasutades kasumiaruande koostamisel EV Raamatupidamise seaduse lisas nr 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühiajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

### Raha

Raha jääk pangakontol.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

### Tulud

Tulu müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

### Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt

**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse vajadusel kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

ettevõtte omanikud ja juhtkond

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023 | 31.12.2022   |
|-------------------|------------|--------------|
| Pank              | 388        | 2 912        |
| Kassa             | 0          | 17           |
| <b>Kokku raha</b> | <b>388</b> | <b>2 929</b> |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2023 |              | 31.12.2022 |              |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Ettevõtte tulumaks                            |            | 122          |            | 52           |
| Käibemaks                                     |            | 0            |            | 0            |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 375          |            | 290          |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 847          |            | 823          |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 10           |            | 17           |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 44           |            | 44           |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         |            | 189          |            | 1 699        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 0          |              | 4          |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> |            | <b>1 587</b> | <b>4</b>   | <b>2 925</b> |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 832           | 832            |
| Võlad töövõtjatele               | 2 766         | 2 766          |
| Maksuvõlad                       | 1 587         | 1 587          |
| Muud võlad                       | 14 051        | 14 051         |
| Muud viitvõlad                   | 14 051        | 14 051         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>19 236</b> | <b>19 236</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 1 363         | 1 363          |
| Võlad töövõtjatele               | 4 096         | 4 096          |
| Maksuvõlad                       | 2 925         | 2 925          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>8 384</b>  | <b>8 384</b>   |

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                      | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                                                                                  | 1          | 1          |
| Üks lihtomandis eraisikule kuuluv osa nimiväärtusega 2500,00<br>Osade eest on tasutud asutamisel rahalisel teel |            |            |

## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                                                               | 2023          | 2022          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                                                                     | 21 615        | 49 966        |
| Sotsiaalmaksud                                                                                | 6 937         | 16 430        |
| Muud                                                                                          | 133           | 0             |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                                                                      | <b>28 685</b> | <b>66 396</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale                                                | 3             | 4             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:                                               |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                                                                 | 1             | 1             |
| Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja | 2             | 3             |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige                                          | 1             | 1             |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023    | 31.12.2022   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |               |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0             | 7 856        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>0</b>      | <b>7 856</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |               |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0             | 3 100        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>10 470</b> | <b>3 100</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |               |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 14 051        | 0            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>14 051</b> | <b>0</b>     |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021   | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022    | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0            | 5 950         | 2 850                       | 3 100         | 0                           |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>     | <b>5 950</b>  | <b>2 850</b>                | <b>3 100</b>  | <b>0</b>                    |
|                                                                                                                                  |              |               |                             |               |                             |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022   | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023    | Perioodi arvestatud intress |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 100        | 10 100        | 2 730                       | 10 100        | 0                           |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>3 100</b> | <b>10 100</b> | <b>2 730</b>                | <b>10 100</b> | <b>0</b>                    |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2022         |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--|
|                                                                                                                                  | Teenused     |  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 792        |  |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>4 792</b> |  |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 5 418       | 26 988      |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.02.2024

OÜ Lääneranna Kinnisvara (registrikood: 14935941) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| INNA KÄRMET        | Juhatuse liige     | 29.02.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 9 493         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -19 346       |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-9 853</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -9 853        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-9 853</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 9 493         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -19 346       |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-9 853</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -9 853        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-9 853</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 160670          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Liik            | Sisu                        |
| Mobiiltelefon   | +372 55680676               |
| E-posti aadress | Inna.karmet@laanerannakv.ee |