

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osäühing Lembitu E Kinnisvara

registrikood: 10961739

tänavatalu nimi, Tuuliku tee 4c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10621

telefon: +372 6654501

e-posti aadress: lembitue@hotmail.com

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	11
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 2023.a. 157 499 EUR, kinnisvarahaldusest ja haldusega seotud tegevustest 102 606 EUR ja hulgikaubandusest 43 EUR. Kokku oli müügitulu 260 148 EUR.

2022.a. vastavalt 149 696 EUR, 114 460 EUR, 3 EUR ja kokku 264 159 EUR.

Kogu müügitulu vähenes 2023. aastal võrreldes eelmise aastaga 4 011 EUR võrra ehk 1,5%, müügitulu põhitegevusest ehk kinnisvara üürileandmisest kasvas 7 803 EUR ehk 5,2%.

Müüdud teenuste ja kaupade kulu oli 2023.a. 188 382 EUR ja brutokasum 71 766 EUR. Aruandeaasta puhaskasum oli kokku 35 552 EUR.

Osaühingu kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumus on 559 451 EUR ja bilansiline maksumus 274 134 EUR. Soetusi ja parendusi kinnisvarainvesteeringute osas 2023. aastal ei tehtud ja põhivara soetati 190 EUR eest.

Osaühingul oli 2023.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 39 823 EUR. Kokku oli palgakulu 43 423 EUR, millele lisandusid sotsiaalmaksu 33% summa 14 302 EUR ja töötuskindlustusmaks 318 EUR (v.a. juhatuse liikme tasult), kokku 14 620 EUR.

2024. aastal jätkab osaühing kinnisvara üürileandmist ja haldamist.

Tallinnas, 15. märtsil 2024.a.

Lenna Randmeri
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	178 720	154 539	2
Nõuded ja ettemaksed	26 218	30 307	
Varud	26 018	26 037	4
Kokku käibevarad	230 956	210 883	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	274 134	290 442	6
Materiaalsed põhivarad	201	79	7
Kokku põhivarad	274 335	290 521	
Kokku varad	505 291	501 404	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	41 379	44 244	8
Kokku lühiajalised kohustised	41 379	44 244	
Kokku kohustised	41 379	44 244	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 200	3 200	10
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	424 840	416 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 552	37 381	
Kokku omakapital	463 912	457 160	
Kokku kohustised ja omakapital	505 291	501 404	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	260 148	264 159	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-188 382	-191 666	13
Brutokasum (-kahjum)	71 766	72 493	
Üldhalduskulud	-33 846	-31 509	14
Muud äritulud	449	1 083	12
Muud ärikulud	-1	-13	16
Ärikasum (kahjum)	38 368	42 054	
Muud finantstulud ja -kulud	1 872	15	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	40 240	42 069	
Tulumaks	-4 688	-4 688	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 552	37 381	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lembitu E Kinnisvara OÜ 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardi/hea tavaga ja kasutades 2022 aasta majandusaruande taksonoomiat. 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. Ostjatelt 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 ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenähtena.

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 kulukandmisel kasutatakse otsest või kaalutud keskmise hinna meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimusel 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 tööeest.

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 2023.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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	178 703	154 521
Sularaha kassas	17	18
Kokku raha	178 720	154 539

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	24 133	29 939
Kokku nõuded ostjate vastu	24 133	29 939

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tooraine ja materjal	11 216	11 216
Müügiks ostetud kaubad	14 802	14 821
Kokku varud	26 018	26 037

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 864	1 890
Üksikisiku tulumaks	524	542
Sotsiaalmaks	1 122	1 114
Kohustuslik kogumispension	40	37
Töötuskindlustusmaksed	57	54
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 607	3 637

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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	0	-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
Amortisatsioonikulu	0	-16 308	-16 308
31.12.2023			
Soetusmaksumus	68 833	490 618	559 451
Akumuleeritud kulum	0	-285 317	-285 317
Jääkmaksumus	68 833	205 301	274 134

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	157 499	149 696
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	93 879	106 857

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
Ostud ja parendused				190	190
Amortisatsioonikulu		-36	-36	-32	-68
31.12.2023					
Soetusmaksumus	2 211	130	2 341	1 682	4 023
Akumuleeritud kulum	-2 211	-87	-2 298	-1 524	-3 822
Jääkmaksumus	0	43	43	158	201

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 579	19 579	
Võlad töövõtjatele	3 323	3 323	
Maksuvõlad	3 607	3 607	
Tagatisraha rendilepingutelt	14 870	14 870	
Kokku võlad ja ettemaksed	41 379	41 379	
	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	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Puhkusetasude kohustis	3 323	3 323
Kokku võlad töövõtjatele	3 323	3 323

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 200	3 200
Osade arv (tk)	4	4
1459		
1005		
461		
275		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	260 148	264 159
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	260 148	264 159
Kokku müügitulu	260 148	264 159
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Kinnisvara üürileandmine	157 499	149 696
68329 Kinnisvara haldus	102 606	114 460
46901 Spetsialiseerimata hulgikaubandus	43	3
Kokku müügitulu	260 148	264 159

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	449	1 083
Kokku muud äritulud	449	1 083

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

	2023	2022
Tooraine ja materjal	22	77
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	19	3
Müügi eesmärgil ostetud teenused	93 879	106 857
Energia	17 235	26 089
Elektrienergia	4 493	9 686
Soojusenergia	12 742	16 403
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 508	3 508
Tööjõukulud	26 662	25 858
Amortisatsioonikulu	16 340	16 308
Kommunaalteenuste kulud	1 134	1 245
Remondikulud	23 685	6 419
Muud	5 898	5 302
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	188 382	191 666

Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	389	349
Tööjõukulud	31 381	29 084
Amortisatsioonikulu	36	36
Muud	2 040	2 040
Kokku üldhalduskulud	33 846	31 509

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	43 423	41 085
Sotsiaalmaksud	14 620	13 857
Kokku tööjõukulud	58 043	54 942
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)

	2023	2022
Muud	1	13
Kokku muud ärikulud	1	13

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Pangaintressitulud	1 872	15
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 872	15

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	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		
	2023	2022
Arvestatud tasu	3 600	3 600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2024

osaühing Lembitu E Kinnisvara (registrikood: 10961739) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LENNA RANDMERI	Juhatuse liige	16.04.2024
Resolutsioon:	Lembitu E Kinnisvara OÜ juhatus on koostanud 2023.a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku osanike üldkoosolekule esitamiseks. Lembitu E Kinnisvara OÜ 2023.a. majandusaasta aruanne kinnitati osanike korralisel üldkoosolekul 12. aprillil 2024.a.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	424 840
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 552
Kokku	460 392
Jaotamine	
Dividendideks	28 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	431 592
Kokku	460 392

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	424 840
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 552
Kokku	460 392
Jaotamine	
Dividendideks	28 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	431 592
Kokku	460 392

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	157499	60.54%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	102606	39.44%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6654501
E-posti aadress	lembitue@hotmail.com