

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ

registrikood: 14327839

tänava/talu nimi, Lai tn 39-1

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51005

e-posti aadress: sten@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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ on loodud 2017. a. septembris. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvaraalne tegevus. Peamiselt keskendutakse elu- ja ärikondlike kinnisvara hindamis- ja konsultatsiooniteenuse pakkumisele ning kinnisvara ostu- ja müügivahendusele.

2023. a. müügitulu oli 363 742 eurot ja aruandeaastal jäi ettevõtte 44 808 euroga kasumisse.

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

Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ majandustegevuse tsükliks on aasta ja ettevõtte majandustegevus ei mõjuta oluliselt keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid.

Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ juhatus koosneb ühest liikmest, kellele majandusaastal tasu ei makstud.

Kesmine töötajate arv oli 2023 aastal 1.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	18 758	71 518
Nõuded ja ettemaksed	14 592	44 702
Kokku käibevarad	33 350	116 220
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	500	500
Finantsinvesteeringud	475	0
Nõuded ja ettemaksed	55 000	25 000
Kinnisvarainvesteeringud	16 667	16 667
Materiaalsed põhivarad	26 880	29 428
Kokku põhivarad	99 522	71 595
Kokku varad	132 872	187 815
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	9 427	85 445
Kokku lühiajalised kohustised	9 427	85 445
Kokku kohustised	9 427	85 445
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Oma osad	-125	-125
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	76 262	60 439
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 808	39 556
Kokku omakapital	123 445	102 370
Kokku kohustised ja omakapital	132 872	187 815

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	363 742	682 043
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-230 987	-506 242
Brutokasum (-kahjum)	132 755	175 801
Turustuskulud	-20 541	-24 472
Üldhalduskulud	-63 008	-126 971
Muud äritulud	125	20 452
Muud ärikulud	-661	-2 427
Ärikasum (kahjum)	48 670	42 383
Intressitulud	2	10 656
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 672	53 039
Tulumaks	-3 864	-13 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 808	39 556

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Oü Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti 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 Lõuna-Eesti raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja aruandena.

Kasumiaruanne on koostatud skeem 2 järgi.

Oü Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti aruande periood on kalendriaasta. Esitlusvaluutaks on euro ja täpsusaste euro.

Raha

Rahaks loetakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Omandiõigust tõendavad väärtpaberid võetakse arvele soetusmaksumuses ja kajastatakse edaspidi konsolideerimata majandusaasta aruandes soetusmaksumuse meetodil.

Tütar-ja sidusettevõtjate osad on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Osalus teises ettevõttes klassifitseeritakse üldreeglina lähtuvalt hääleõigusest:

Alla 20%- passiivne osalus, (finantsinvesteering)

20%-50%- oluline osalus, investeeringu objekt on sidusettevõte,

Üle 50%- valitsev osalus, investeeringu objekt on tütarettevõte.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Kui kinnisvarainvesteeringu objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja komponendi soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav siis need kulutused lisatakse kinnisvara objekti soetusmaksumusele.

Kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringud amortiseeritakse tema kasuliku eluea jooksul.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi.

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 1300 eurot.

Kulumit 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 1300

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, laekunud rendimaksed rendituluna.

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;

Olulist mõju omavaid omanikke ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Olulist mõju omavate omanike lähedasi sugulasi.

Juhtkonda ja nende kontrolli all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 911	4 911	
Nõuded seotud osapoolte vastu	64 500	9 500	55 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	181	181	
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 592	14 592	55 000

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 581	2 581	
Ostjatelt laekumata arved	2 581	2 581	
Nõuded seotud osapoolte vastu	33 000	8 000	25 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 172	12 172	
Muud nõuded	21 949	21 949	
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 702	44 702	25 000

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		16		22
Üksikisiku tulumaks		140		615
Sotsiaalmaks		239		1 053
Kohustuslik kogumispension		15		64
Töötuskindlustusmaksed		17		77
Ettemaksukonto jääk	181		12 172	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	181	427	12 172	1 831

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	23 334	7 333	30 667
Akumuleeritud kulum		-398	-398
Jääkmaksumus	23 334	6 935	30 269
Ostud ja parendused		25 144	25 144
Müügid		-12 877	-12 877
Amortisatsioonikulu		-818	-818
Ümberliigitamised	-6 667	-18 384	-25 051
31.12.2022			
Soetusmaksumus	16 667	0	16 667
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus	16 667	0	16 667
31.12.2023			
Soetusmaksumus	16 667		16 667
Jääkmaksumus	16 667		16 667

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		32 000

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus		9 307	9 307
Akumuleeritud kulum		-5 492	-5 492
Jääkmaksumus		3 815	3 815
Ostud ja parendused		3 307	3 307
Amortisatsioonikulu		-2 745	-2 745
Ümberliigitamised	6 667	18 384	25 051
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	6 667	18 384	25 051
31.12.2022			
Soetusmaksumus	6 667	30 998	37 665
Akumuleeritud kulum		-8 237	-8 237
Jääkmaksumus	6 667	22 761	29 428
Amortisatsioonikulu		-2 548	-2 548
31.12.2023			
Soetusmaksumus	6 667	30 998	37 665
Akumuleeritud kulum		-10 785	-10 785
Jääkmaksumus	6 667	20 213	26 880

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 195	6 195
Võlad töövõtjatele	2 394	2 394
Maksuvõlad	427	427
Muud võlad	411	411
Kokku võlad ja ettemaksed	9 427	9 427
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	81 074	81 074
Võlad töövõtjatele	2 169	2 169
Maksuvõlad	1 831	1 831
Muud võlad	371	371
Kokku võlad ja ettemaksed	85 445	85 445

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	5	5
1 osa nimiväärtusega 450 1 osa nimiväärtusega 350 1 osa nimiväärtusega 975 1 osa nimiväärtusega 600 1 osa nimiväärtusega 125		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	363 742	682 043
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	363 742	682 043
Kokku müügitulu	363 742	682 043
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenus	73 337	125 247
Kinnisvara hindamisteenus	243 497	389 872
Muud vahendatavad kaubad, teenused	27 792	166 522
Majutusteenus	19 116	402
Kokku müügitulu	363 742	682 043

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	7 952	12 590
Sotsiaalmaksud	2 666	-4 255
Kokku tööjõukulud	10 618	8 335
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõttjad	8 000	8 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 500	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 500	8 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	1 140
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 341	5 846
Kokku võlad ja ettemaksed	3 341	6 986

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõttjad	55 000	25 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 000	25 000

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023
Sidusettevõttjad	25 000	30 000	55 000
Kokku antud laenud	25 000	30 000	55 000

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõttjad	1 087	0
Kokku müüdid	1 087	0

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõttjad	0	1 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	40 830	195 317
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	73 885	88 704
Kokku ostetud	114 715	285 221

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2024

LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ (registrikood: 14327839) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN ŠOIS	Juhatuse liige	30.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	76 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 808
Kokku	121 070
Jaotamine	
Kokku	121 070

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	76 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 808
Kokku	121 070
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	121 070
Kokku	121 070

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	344625	94.74%	Jah
Puhkemaja	55202	19116	5.26%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	sten@lahekinnisvara.ee