

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Legal Property OÜ

registrikood: 14558071

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Vesivärava tn 50

postisihthnumber: 10152

e-posti aadress: jsirel@gmail.com

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 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Legal Property OÜ tegutseb peamiselt kinnisvarainvesteeringute ja -nõustamise valdkonnas, keskendudes kinnisvasraobjektide välja üürimisele ja jooksvale haldamisele.

Ettevõttes ei olnud palgalisi töötajaid ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

2024. majandusaastal jätkatakse samasisulise majandustegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 022	66 156	
Nõuded ja ettemaksed	249 000	194 788	2
Varud	85 442	0	3
Kokku käibevarad	354 464	260 944	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 001	1	
Kinnisvarainvesteeringud	1 288 333	1 288 333	4
Kokku põhivarad	1 293 334	1 288 334	
Kokku varad	1 647 798	1 549 278	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	91 000	60 000	5
Võlad ja ettemaksed	12 208	11 768	
Kokku lühiajalised kohustised	103 208	71 768	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	494 000	520 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	494 000	520 000	
Kokku kohustised	597 208	591 768	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	955 010	867 670	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 080	87 340	
Kokku omakapital	1 050 590	957 510	
Kokku kohustised ja omakapital	1 647 798	1 549 278	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	114 829	104 829	10
Muud äritulud	0	300	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-179	-7 105	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 066	-557	
Muud ärikulud	-39	0	
Ärikasum (kahjum)	111 545	97 467	
Intressitulud	1 949	11	
Intressikulud	-20 414	-10 138	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	93 080	87 340	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 080	87 340	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Legal Property OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Legal Property OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse õiglases väärtuses. Juhul kui õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamuse tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Lühiajalisi nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis üldjuhul on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõuded ostjate vastu hinnatakse iga kliendi laekumata arvete põhjal eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses tegevuskuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel „Kaubad, toore, materjal“.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes ning amortisatsiooni ei arvestata. Juhul, kui toimub muutus kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgis, klassifitseeritakse see bilansis ümber. Muutuse päevast rakendatakse objektile uue varadegrupi arvestuspõhimõtteid.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 2 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle 2 aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000**Rendid**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldavad ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldis kajastatakse summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt vajalik eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Tingimusliku kohustusena kajastatakse kohustusi, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või selle suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

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:

- Omanikud
- Osaühingu juhatus;
- Ettevõtte tegevjuhtkond;
- Eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Laenunõuded	249 000	249 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	249 000	249 000
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 288	2 288
Laenunõuded	192 500	192 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	194 788	194 788

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	85 442	0
Müügiks ostetud kaubad	85 442	0
Kokku varud	85 442	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 288 333
31.12.2022	1 288 333
31.12.2023	1 288 333

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	104 829	104 829

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AB Sirel & Partnerid OÜ	55 000	55 000			0%	EUR	2024
Lühiajalised laenud kokku	55 000	55 000					
Pikaajalised laenud							
Eraisikust omanik	150 000	0	0	150 000	0%	EUR	2030
OP Corporate Banc	380 000	36 000	344 000	0	1,9%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	530 000	36 000	344 000	150 000			
Laenukohustised kokku	585 000	91 000	344 000	150 000			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraisikust omanik	150 000	0	0	150 000	0%	EUR	2030
OP Corporate Banc	430 000	60 000	370 000	0	1,9%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	580 000	60 000	370 000	150 000			
Laenukohustised kokku	580 000	60 000	370 000	150 000			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	552	552
Maksuvõlad	1 655	1 655
Muud võlad	1	1
Muud viitvõlad	1	1
Saadud ettemaksed	10 000	10 000
Muud saadud ettemaksed	10 000	10 000
Kokku võlad ja ettemaksed	12 208	12 208
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	24	24
Maksuvõlad	1 743	1 743
Muud võlad	1	1
Muud viitvõlad	1	1
Saadud ettemaksed	10 000	10 000
Muud saadud ettemaksed	10 000	10 000
Kokku võlad ja ettemaksed	11 768	11 768

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 655		1 743
Ettemaksukonto jääk	0		2 288	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 655	2 288	1 743

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Legal Property OÜ osakapital seisuga 31.12.2023 on 2 500 eurot, mis koosneb ühest osast.		

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	46 500	80 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 500	80 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	0	80 000	0	80 000	0
Kokku antud laenud	0	80 000	0	80 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	80 000	50 000	83 500	46 500	0
Kokku antud laenud	80 000	50 000	83 500	46 500	0

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	150 000	150 000	0
Kokku laenukohustised	150 000	150 000	0

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	150 000	55 000	0	205 000	0
Kokku laenukohustised	150 000	55 000	0	205 000	0

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104 829	104 829
Kokku müüdnud	104 829	104 829

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2024

Legal Property OÜ (registrikood: 14558071) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI SIREL	Juhatuse liige	28.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	955 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 080
Kokku	1 048 090
Jaotamine	
Kokku	1 048 090

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	104829	91.29%	Jah