

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Home Real Estate Lemar OÜ

registrikood: 14621912

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Siduri tn 3-43

postisihnumber: 11313

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. 2023. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 165 430 eurot. Turuhindade langus mõjutas jätkuvalt negatiivselt ettevõtte majanduslikke näitajaid, kuid aruandeaasta lõpetati kasumis.

Ettevõtte otsib jätkuvalt aktiivselt investeerimisvõimalusi kinnisvarasse Euroopa Liidu liikmesriikides. Peale tegevuse laienemist Lõuna-Euroopasse, Montenegrosse, jätkati 2023.aastal nimetatud projekti arendamist ning vastavate investeeringute tegemist Montenegro kinnisvara arendusse.

Aruandeperioodil oli juhtkonnale välja makstud tasu 58 757 eurot.

Arengusuunad järgnevals majandusaastaks

Home Real Estate Leman OÜ järgmise aasta plaan on jätkata põhitegevusalal, tegutseda kasumlikult ning leida täiendavaid investeerimisvõimalusi Euroopa Liidu liikmesriikide kinnisvara turgudel. Plaanide hulka kuulub Montenegro kinnisvaraarenduse projekti tegevuste ja investeeringutega jätkamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	189 820	272 202	
Nõuded ja ettemaksed	403 525	553 643	2
Kokku käibevarad	593 345	825 845	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 000	6 000	
Nõuded ja ettemaksed	424 038	288 091	2
Kinnisvarainvesteeringud	357 909	248 000	4
Kokku põhivarad	787 947	542 091	
Kokku varad	1 381 292	1 367 936	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	400 000	
Võlad ja ettemaksed	17 796	35 115	5
Kokku lühiajalised kohustised	17 796	435 115	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	400 000	0	
Kokku pikaajalised kohustised	400 000	0	
Kokku kohustised	417 796	435 115	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	90 000	90 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	789 057	916 310	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 439	-73 489	
Kokku omakapital	963 496	932 821	
Kokku kohustised ja omakapital	1 381 292	1 367 936	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	165 430	320 172	6
Muud äritulud	1 493	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 067	-9 367	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 746	-2 234	
Tööjõukulud	-92 300	-96 120	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 778	0	
Muud ärikulud	-3 991	-259 323	
Ärikasum (kahjum)	57 041	-46 872	
Intressitulud	64 150	39 356	
Intressikulud	-28 000	-28 000	
Muud finantstulud ja -kulud	0	81	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	93 191	-35 435	
Tulumaks	-8 752	-38 054	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 439	-73 489	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

31.12.2023 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 põhinõuded 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 raamatupidamisel 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 maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära 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 Lemana 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. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 400	2 400	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 400	2 400	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	147	147		3
Laenunõuded	805 000	400 000	405 000	
Muud nõuded	19 038	0	19 038	
Intressinõuded	19 038	0	19 038	
Muud lühiajalised nõuded	978	978	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	827 563	403 525	424 038	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	148 785	148 785	0	
Ostjatelt laekumata arved	148 785	148 785	0	
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	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	841 734	553 643	288 091	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	771	41	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 790	0	1 146
Sotsiaalmaks	0	3 004	0	1 926
Kohustuslik kogumispension	0	153	0	104
Töötuskindlustusmaksed	0	12	0	5
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	1 269
Ettemaksukonto jääk	147		72	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	147	5 730	113	4 450

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	656 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-260 300
Müügid	-147 700
31.12.2022	248 000
Ostud ja parendused	114 687
Muud muutused	-4 778
31.12.2023	357 909

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	101 930	247 592
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-8 579	-11 031
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	148 785

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 707	2 707	
Maksuvõlad	5 730	5 730	3
Muud võlad	9 359	9 359	
Muud viitvõlad	9 359	9 359	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 796	17 796	
	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	
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	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	26 500	36 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	26 500	36 000
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ukraina	101 930	247 592
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	37 000	36 580
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	138 930	284 172
Kokku müügitulu	165 430	320 172
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	101 930	247 592
Kinnisvarabüroode tegevus	63 500	72 580
Kokku müügitulu	165 430	320 172

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-69 516	-72 421
Sotsiaalmaksud	-22 784	-23 699
Kokku tööjõukulud	-92 300	-96 120
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	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	53 763	8 752	160 636	-38 054
Eesti	53 763	8 752	160 636	-37 375
Muud riigid kui Eesti				-679
Kokku	53 763	8 752	160 636	-38 054

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	400 000
Kokku laenukohustised	0	400 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	16 540
Kokku võlad ja ettemaksed	0	16 540

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	424 038	288 091
Kokku nõuded ja ettemaksed	424 038	288 091

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

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	280 000	125 000	405 000	10 947
Kokku antud laenud	280 000	125 000	405 000	10 947

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		
	2023	2022
Arvestatud tasu	58 757	62 185

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2024

Home Real Estate Leman OÜ (registrikood: 14621912) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI GELLER	Juhatuse liige	12.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	789 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 439
Kokku	873 496
Jaotamine	
Kokku	873 496

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	101930	61.62%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	63500	38.38%	Ei