

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Larsen Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 12601012

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Väike-Ameerika tn 19

**postisihthnumber:** 10129

**e-posti aadress:** info@larsen.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Materiaalsed põhivarad      | 7  |
| Lisa 3 Tööjõukulud                 | 8  |
| Lisa 4 Seotud osapooled            | 8  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

Larsen Kinnisvara OÜ on 20.01.2014 registreeritud äriühing, mille peamiseks tegevusvaldkonnaks on majutushoonete arenduse ja opereerimise juhtimisteenuse pakkumine. 2023. aastal jätkus teenuse pakkumine Stay Larsen OÜ grupiettevõtetele.

2023. aastal oli ettevõtte juhatus üheliikmeline.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                                     | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                               |                  |                  |
| Käibevarad                                          |                  |                  |
| Raha                                                | 301 501          | 20 664           |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                         | <b>99 535</b>    | <b>122 644</b>   |
| Nõuded ostjate vastu                                | 70 749           | 61 094           |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded                  | 774              | 1 348            |
| Muud nõuded                                         | 8 305            | 8 325            |
| Ettemaksed                                          | 19 707           | 51 877           |
| <b>Kokku käibevarad</b>                             | <b>401 036</b>   | <b>143 308</b>   |
| Põhivarad                                           |                  |                  |
| <b>Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>1 200 450</b> | <b>1 199 998</b> |
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad                    | 5 000            | 5 000            |
| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad                    | 1 195 450        | 1 194 998        |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                         | <b>45 744</b>    | <b>45 289</b>    |
| Nõuded seotud osapoolte vastu                       | 45 744           | 45 289           |
| Materiaalsed põhivarad                              | 100 242          | 83 117           |
| <b>Kokku põhivarad</b>                              | <b>1 346 436</b> | <b>1 328 404</b> |
| <b>Kokku varad</b>                                  | <b>1 747 472</b> | <b>1 471 712</b> |
| Kohustised ja omakapital                            |                  |                  |
| Kohustised                                          |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                             |                  |                  |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                          | <b>34 962</b>    | <b>28 826</b>    |
| Võlad tarnijatele                                   | 15 770           | 14 688           |
| Maksuvõlad                                          | 13 735           | 7 403            |
| Muud võlad                                          | 5 457            | 6 735            |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                | <b>34 962</b>    | <b>28 826</b>    |
| Pikaajalised kohustised                             |                  |                  |
| Laenukohustised                                     | 81 215           | 64 116           |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                | <b>81 215</b>    | <b>64 116</b>    |
| <b>Kokku kohustised</b>                             | <b>116 177</b>   | <b>92 942</b>    |
| Omakapital                                          |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                            | 2 737            | 2 600            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)        | 1 280 339        | 1 369 440        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                         | 348 219          | 6 730            |
| <b>Kokku omakapital</b>                             | <b>1 631 295</b> | <b>1 378 770</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>               | <b>1 747 472</b> | <b>1 471 712</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022         |
|---------------------------------------------|----------------|--------------|
| Müügitulu                                   | 979 731        | 414 093      |
| Muud äritulud                               | 6 000          | 0            |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -327 543       | -180 206     |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -101 848       | -115 102     |
| Tööjõukulud                                 | -152 861       | -88 049      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -22 931        | -18 805      |
| Muud ärikulud                               | -4 143         | -2 797       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>376 405</b> | <b>9 134</b> |
| Intressitulud                               | 1 222          | 0            |
| Intressikulud                               | -5 450         | -2 404       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>372 177</b> | <b>6 730</b> |
| Tulumaks                                    | -23 958        | 0            |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>348 219</b> | <b>6 730</b> |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Larsen Kinnisvara OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.  
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.  
Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

#### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglase väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütar-ettevõtte. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui investor omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

#### Nõuded ja ettemaksed

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

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 145 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 145 euro, kantakse kulusse kasutuselevõtmise hetkel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Põhivara kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse põhivara kulumi arvestus.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõttel pole otstarbekas kohustust jaotada lühi- ja pikaajaliseks (nt tüüpilised liisingilepingud jne) erinevatel põhjustel.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

**Seotud osapooled**

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

\* tegev- või kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele.

\* tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedasi pereliikmeid ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                    |                             | Kokku          |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
|                          | Transpordivahendid | Muud materiaalsed põhivarad |                |
| <b>31.12.2021</b>        |                    |                             |                |
| Soetusmaksumus           | 61 000             | 25 226                      | 86 226         |
| Akumuleeritud kulum      | -13 999            | -16 001                     | -30 000        |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>47 001</b>      | <b>9 225</b>                | <b>56 226</b>  |
|                          |                    |                             |                |
| Ostud ja parendused      | 86 475             | 1 366                       | 87 841         |
| Muud ostud ja parendused | 86 475             | 1 366                       | 87 841         |
| Amortisatsioonikulu      | -8 371             | -4 412                      | -12 783        |
| Müügid (jääkmaksumuses)  | -48 167            | 0                           | -48 167        |
|                          |                    |                             |                |
| <b>31.12.2022</b>        |                    |                             |                |
| Soetusmaksumus           | 99 308             | 26 592                      | 125 900        |
| Akumuleeritud kulum      | -22 370            | -20 413                     | -42 783        |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>76 938</b>      | <b>6 179</b>                | <b>83 117</b>  |
|                          |                    |                             |                |
| Ostud ja parendused      | 36 583             | 3 473                       | 40 056         |
| Amortisatsioonikulu      | -19 191            | -3 740                      | -22 931        |
|                          |                    |                             |                |
| <b>31.12.2023</b>        |                    |                             |                |
| Soetusmaksumus           | 123 058            | 30 065                      | 153 123        |
| Akumuleeritud kulum      | -28 728            | -24 153                     | -52 881        |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>94 330</b>      | <b>5 912</b>                | <b>100 242</b> |

## Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2023           | 2022          |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 114 620        | 65 988        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 38 241         | 22 061        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>152 861</b> | <b>88 049</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2              | 2             |

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2021    | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022    |
|---------------------------|---------------|--------------|----------------------------|---------------|
| Tütarettevõtjad           | 34 000        | 0            | 0                          | 34 000        |
| Sidusettevõtjad           | 26 288        | 0            | 14 999                     | 11 289        |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>60 288</b> | <b>0</b>     | <b>14 999</b>              | <b>45 289</b> |
| ANTUD LAENUD              | 31.12.2022    | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023    |
| Tütarettevõtjad           | 34 000        | 0            | 0                          | 34 000        |
| Sidusettevõtjad           | 11 289        | 455          | 0                          | 11 744        |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>45 289</b> | <b>455</b>   | <b>0</b>                   | <b>45 744</b> |

| MÜÜDUD              | 2023           | 2022           |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | Teenused       | Teenused       |
| Tütarettevõtjad     | 0              | 0              |
| Sidusettevõtjad     | 237 894        | 371 592        |
| <b>Kokku müüdid</b> | <b>237 894</b> | <b>371 592</b> |

| OSTETUD                                                                                                      | 2023          | 2022         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                                                                              | Teenused      | Teenused     |
| Sidusettevõtjad                                                                                              | 4 239         | 2 450        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 89 050        | 7 044        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                         | <b>93 289</b> | <b>9 494</b> |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2023   | 2022   |
| Arvestatud tasu                                                               | 62 536 | 30 420 |

53571

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.07.2024

Larsen Kinnisvara OÜ (registrikood: 12601012) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| PRIIT VARE         | Juhatuse liige     | 25.07.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 280 339        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 348 219          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 628 558</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 628 558        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 628 558</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine | 70221      | 979731          | 100.00%     | Jah            |