

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ L2A

registrikood: 16284593

tänavat/ talu nimi, Tatari tn 16-4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10116

e-posti aadress: info@propertysolutions.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 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksud	9
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ L2A põhitegevuseks 2023. a. majandusaastal vastavalt EMTAK oli:

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (kood 68201)

OÜ-le L2A kuulub kinnistu Kohtla –Järve linnas . Kinnistul asub hoone, mida kasutatakse hoolekandeteenuste pakkumiseks.

Ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatuse liikmele tasu ei arvestatud.

2024. a. majandusaastal jätkub ettevõttel tegevus samas valdkonnas.

OÜ L2A on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 698	3 511	
Kokku käibevarad	8 698	3 511	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	284 056	291 581	2
Kokku põhivarad	284 056	291 581	
Kokku varad	292 754	295 092	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 030	10 190	3
Võlad ja ettemaksud	27 111	11 766	4
Kokku lühiajalised kohustised	37 141	21 956	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	268 172	278 129	3
Kokku pikaajalised kohustised	268 172	278 129	
Kokku kohustised	305 313	300 085	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 993	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 566	-7 993	
Kokku omakapital	-12 559	-4 993	
Kokku kohustised ja omakapital	292 754	295 092	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	28 361	34 020	5
Mitmesugused tegevuskulud	-360	-1 230	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 525	-9 406	
Muud ärikulud	0	-1 000	
Ärikasum (kahjum)	20 476	22 384	
Intressikulud	-28 042	-30 377	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 566	-7 993	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 566	-7 993	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ L2A 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvahelisel tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglase väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Soetusmaksumus on:

- vara omandamisel selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglase väärtus;
 - korrigeeritud soetusmaksumus on finantsvara algne soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega:
 - põhiosa tagasimaksud (antud laenu puhul);
 - väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).
- Õiglase väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teada olevat infot kliendi maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1600 euro, kantakse kulusse kasutuselevõtmise hetkel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seoses tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Lõpetamata ehitisi ja maad ei amortiseerita .

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1600

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi,

mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Muude äritulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid tulusid .

Kulud

Vastavalt Kasumiaruande skeem 1-le rühmitatakse kulud nende iseloomu järgi . Nii tulud kui ka kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või välja makstud - tekkepõhine arvestusprintsip.

Kasumiaruande koostamisel viiakse vastavusse ettevõtte tulud aruandeperioodil ja nende saavutamiseks tehtud kulud. Seega kasumiaruandes toodud arvud mitte kõik ei näita raha tegelikku laekumist ja väljaminekut.

Muude ärikulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid .

Finantskulud on kulud, mis on seotud ettevõtte tegevuse rahastamisega, investeerimistegevusega ja nende tegevustega seotud valuutakursside muutustega ning finantsvarade ümberhindlusega.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende ja muid väljamakseid.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise äripoolle äriliste otsustele.

OÜ L2A käsitleb seotud osapooltena :

- juhatuse liikmeid ja omanikke ning nende lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	300 987	300 987
Amortisatsioonikulu	-9 406	-9 406
31.12.2022		
Soetusmaksumus	300 987	300 987
Akumuleeritud kulum	-9 406	-9 406
Jääkmaksumus	291 581	291 581
Amortisatsioonikulu	-7 525	-7 525
31.12.2023		
Soetusmaksumus	300 987	300 987
Akumuleeritud kulum	-16 931	-16 931
Jääkmaksumus	284 056	284 056

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1 LHV Pank	175 902	10 030	165 872		3,9%+6 kuu euribor	EUR	19.10.2026
Laen 2 osanik	68 200		68 200		15%	EUR	29.09.2026
Laen 3 osanik	34 100		34 100		15%	EUR	29.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	278 202	10 030	268 172				
Laenukohustised kokku	278 202	10 030	268 172				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1 LHV Pank	186 019	10 190	175 829		3,9%+6 kuu euribor	EUR	19.10.2026
Laen 2 osanik	68 200		68 200		15%	EUR	29.09.2026
Laen 3 osanik	34 100		34 100		15%	EUR	29.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	288 319	10 190	278 129				
Laenukohustised kokku	288 319	10 190	278 129				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	284 056	291 581
Kokku	284 056	291 581

Laen 1 LHV Pank
 Lepingu tähtaeg: 19.10.2026
 Alusvaluuta: EUR
 Intress: 3,9% + 6 kuu euribor

Laenujääk 31.12.2022 186 019 eur
 Tagastatud 2023.a. 10 117 eur
 Arvestatud intressid 2023 12 697 eur
 Tasutud intressid 2023 12 697 eur
 Laenujääk 31.12.2023 175 902 eur

Osanike laenud:

Laen 2 Osanik :
 Lepingu tähtaeg: 29.09.2026
 Alusvaluuta: EUR
 Intress: 15%

Laenujääk 31.12.2022 68 200 eur
 Tagastatud 2023.a. 0 eur
 Arvestatud intressid 2023 10 230 eur

Tasutud intressid 2023 0 eur
 Laenujääk 31.12.2023 68 200 eur

Laen 3 Osanik :
 Lepingu tähtaeg: 29.09.2026
 Alusvaluuta: EUR
 Intress: 15%

Laenujääk 31.12.2022 34 100 eur
 Tagastatud 2023.a. 0 eur
 Arvestatud intressid 2023 5 115 eur
 Tasutud intressid 2023 0 eur
 Laenujääk 31.12.2023 34 100 eur

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Muud võlad	27 111	27 111
Intressivõlad	27 111	27 111
Kokku võlad ja ettemaksed	27 111	27 111
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud võlad	11 766	11 766
Intressivõlad	11 766	11 766
Kokku võlad ja ettemaksed	11 766	11 766

Intressivõlad:

Arvestatud intressid 2021-2022 30 377 eur
 sh.
 LHV Pank 8 621 eur
 Osanikud 21 756 eur

Tasutud 2021-2022 18 611 eur
 sh.
 LHV Pank 8 621 eur
 Osanikud 9 990 eur
 Saldo 31.12.2022 11 766 eur
 sh.
 Osanikud 11 766 eur

Arvestatud intressid 2023 28 042 eur
 sh.
 LHV Pank 12 697 eur
 Osanikud 15 345 eur

Tasutud 2023 12 697 eur
 sh.
 LHV Pank 12 697 eur
 Osanikud 0 eur
 Saldo 31.12.2023 27 111 eur
 sh.
 Osanikud 27 111 eur

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 361	34 020
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	28 361	34 020
Kokku müügitulu	28 361	34 020
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus/kood68201/	28 361	34 020
Kokku müügitulu	28 361	34 020

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68 200	68 200	3,4
Kokku laenukohustised	68 200	68 200	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200 000	131 800	68 200	14 532	
Kokku laenukohustised	200 000	131 800	68 200	14 532	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68 200	68 200	10 230	3,4
Kokku laenukohustised	68 200	68 200	10 230	

Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need avaldatakse lisades.

Juhatuse hinnangul olulised korrigeerivad ja mittekorrigeerivad aruandekuupäeva järgsed sündmused puuduvad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2024

OÜ L2A (registrikood: 16284593) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DAVID VALLNER	Juhatuse liige	07.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 993
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 566
Kokku	-15 559
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-15 559
Kokku	-15 559

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 993
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 566
Kokku	-15 559
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-15 559
Kokku	-15 559

Kahjum kaetakse järgnevate perioodide kasumist.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28361	100.00%	Jah