

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Linea Invest

registrikood: 10820135

tänava nimi, J. Vilmsi tn 32-14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10152

telefon: +358 456 733 790

e-posti aadress: nisegra@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Tulumaks	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

2023. aastal oli Osaühingu Linea Invest kahekümne teine tegevusaasta.

2023. aastal jätkus Tallinnas asuvate korteriomandite väljaüürimine.

2023. aastal moodustas Osaühingu Linea Invest müügitulu 29 168 eurot. Müügitulust moodustas 100% ruumide rendist saadud tulu.

Osaühingu Linea Invest müügitulust moodustas 100% müük Eestisse.

Osaühingu kasumiks kujunes 21 053 eurot.

2023. aastal ei olnud ettevõttes ühtegi palgalist töötajat. Juhatuse liikmele aruandeaastal pole tasusid makstud.

Osaühing Linea Invest plaanib jätkata üüriteenuse osutamist ka 2024. aastal.

Niklas Sebastian Granlund

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 517	15 087	2
Nõuded ja ettemaksud	238	436	3
Kokku käibevarad	32 755	15 523	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	635 000	635 000	4
Kokku põhivarad	635 000	635 000	
Kokku varad	667 755	650 523	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 400	18 400	5
Võlad ja ettemaksud	22 554	17 975	6
Kokku lühiajalised kohustised	30 954	36 375	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	117 219	115 619	5
Kokku pikaajalised kohustised	117 219	115 619	
Kokku kohustised	148 173	151 994	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 876	2 876	8
Ülekurss	11 745	11 745	
Kohustuslik reservkapital	288	288	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	483 620	433 020	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 053	50 600	
Kokku omakapital	519 582	498 529	
Kokku kohustised ja omakapital	667 755	650 523	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	29 168	34 600	9
Muud äritulud	0	124 977	10
Mitmesugused tegevuskulud	-4 444	-12 223	11
Ärikasum (kahjum)	24 724	147 354	
Intressitulud	0	7	
Intressikulud	-3 671	-1 980	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 053	145 381	
Tulumaks	0	-94 781	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 053	50 600	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	24 724	147 354	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-124 977	10
Kokku korrigeerimised	0	-124 977	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	198	-221	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	908	-2 595	
Kokku rahavood äritegevusest	25 830	19 561	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-16 522	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	610 000	4
Laekunud intressid	0	7	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	593 485	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	70 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-8 400	-244 918	
Makstud intressid	0	-12 410	
Makstud dividendid	0	-379 123	13
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-94 781	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 400	-661 232	
Kokku rahavood	17 430	-48 186	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 087	63 273	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	17 430	-48 186	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32 517	15 087	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 876	11 745	288	812 143	827 052
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	50 600	50 600
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-379 123	-379 123
31.12.2022	2 876	11 745	288	483 620	498 529
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	21 053	21 053
31.12.2023	2 876	11 745	288	504 673	519 582

Täiendav informatsioon lisades 7 ja 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Linea Invest 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standard, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Linea Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustiste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Raha

Raha ning selle lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksud

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

MUUD NÕUDED

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumuses või hinnatakse iga kahe kuni kolme aasta järel ümber tema õiglasesse väärtusesse. Õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarse tuluna.

Finantskohustised

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

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2024.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2021., 2022. ja 2023. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividue maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

* tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad;

* tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	281	275
Arvelduskontod	32 236	14 812
Kokku raha	32 517	15 087

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	149	149
Ostjatelt laekumata arved	149	149
Ettemaksed	89	89
Tulevaste perioodide kulud	89	89
Kokku nõuded ja ettemaksed	238	238
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	349	349
Ostjatelt laekumata arved	349	349
Ettemaksed	87	87
Tulevaste perioodide kulud	87	87
Kokku nõuded ja ettemaksed	436	436

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 103 501
Ostud ja parandused	16 522
Müügid	-485 023
31.12.2022	635 000
31.12.2023	635 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	29 168	34 600
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	848	3 458
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	610 000

Kinnisvarainvesteeringuteks on 3 korterimandit Tallinnas:

- * J.Vilmsi tn 32 korter 14,
- * Vibu tn 10 korter 130,
- * Vibu tn 10 korter 133.

Kinnisvara väärtus määratleti sõltumatu hindaja poolt seisuga 31.12.2021.a. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus hinnatakse ümber iga kolme aasta järel.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline omaniku laen	24 400	8 400	16 000	0	3,5%	EUR	2030
Pikaajaline omaniku laen	31 219	0	31 219	0			
Pikaajaline laen	70 000	0	0	70 000	3%	EUR	2030
Pikaajalised laenud kokku	125 619	8 400	47 219	70 000			
Laenukohustised kokku	125 619	8 400	47 219	70 000			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline omaniku laen	32 800	8 400	24 400	0	3,5%	EUR	2030
Pikaajaline omaniku laen	31 219	10 000	21 219	0			
Pikaajaline laen	70 000	0	0	70 000	3%	EUR	2030
Pikaajalised laenud kokku	134 019	18 400	45 619	70 000			
Laenukohustised kokku	134 019	18 400	45 619	70 000			

Lisainformatsioon lisas 14.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	219	219	
Muud võlad	18 985	18 985	
Intressivõlad	18 985	18 985	14
Saadud ettemaksed	2 350	2 350	
Muud saadud ettemaksed	2 350	2 350	
Ostjate ettemaksed	1 000	1 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	22 554	22 554	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	236	236	
Muud võlad	15 314	15 314	
Intressivõlad	15 314	15 314	14
Saadud ettemaksed	2 425	2 425	
Muud saadud ettemaksed	2 425	2 425	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 975	17 975	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	403 738	386 896
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	100 935	96 724
Kokku tingimuslikud kohustised	504 673	483 620

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 876	2 876
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	29 168	34 600	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 168	34 600	
Kokku müügitulu	29 168	34 600	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	29 168	34 600	4
Kokku müügitulu	29 168	34 600	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	124 977
Kokku muud äritulud	0	124 977

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	152	771	
Muud teenused	74	107	
Üüriga seotud kulud	848	3 458	4
Raamatupidamiskulud	2 986	3 250	
Kindlustuskulud	384	455	
Muud	0	4 182	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 444	12 223	

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	3 671	1 980	14
Kokku intressikulud	3 671	1 980	

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	379 123	94 781
Kokku	0	0	379 123	94 781

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 400	18 400	5
Kokku laenukohustised	8 400	18 400	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 985	15 314	6
Kokku võlad ja ettemaksed	18 985	15 314	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	117 219	115 619	5
Kokku laenukohustised	117 219	115 619	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	308 937	70 000	244 918	134 019	1 980	5,12
Kokku laenukohustised	308 937	70 000	244 918	134 019	1 980	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	134 019	0	8 400	125 619	3 671	5,12
Kokku laenukohustised	134 019	0	8 400	125 619	3 671	

Ettevõtte ei ole aruandlusperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ega muid olulisi soodustusi arvestanud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2024

Osaühing Linea Invest (registrikood: 10820135) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NIKLAS SEBASTIAN GRANLUND	Management board member	02.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	483 620
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 053
Kokku	504 673

Juhatus teeb ettepaneku dividende mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	29168	100.00%	Jah