

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Laaneserva 2 OÜ

registrikood: 16392172

tänavanimi, maja number: Maakri tn 30

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

e-posti aadress: kodud@capmill.eu

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 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Intressikulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Lisa 11 Negatiivne omakapital	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Laaneserva 2 OÜ asutati 17.12.2021 eesmärgiga omandada 2 kinnistut Viimsi ühes eksklusiivsemas rajoonis, Laaneserva tänaval ja sinna püstitada 2 ridaelamut kokku 19 boksiga. Iga boksi juurde kuuluvad parkimiskohad ja terrass.

Seoses projekteerimiseks ja ehitamiseks tehtud investeeringutega kujunes perioodi tulemiks kahjum summas 64 633 eurot. Seisuga 31.12.2023 oli ettevõtte omakapital negatiivne (-176 856 eurot). Omakapital viiakse seaduse nõuetega vastavusse tulevaste perioodide tulude arvelt.

Ettevõtteel töötajaid ei ole ja juhatusele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	5,0	847,0
Võlakordaja	1,0	1,1
ROA (%)	-1,6 %	-6,8 %
ROE (%)	36,6 %	102,2 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31 183	22 991	
Nõuded ja ettemaksed	132 063	196 383	2
Varud	3 809 407	1 474 889	3
Kokku käibevarad	3 972 653	1 694 263	
Kokku varad	3 972 653	1 694 263	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	767 420	2 000	5
Kokku lühiajalised kohustised	767 420	2 000	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 382 089	1 700 000	4,10
Võlad ja ettemaksed	0	104 486	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 382 089	1 804 486	
Kokku kohustised	4 149 509	1 806 486	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-114 723	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 633	-114 723	
Kokku omakapital	-176 856	-112 223	11
Kokku kohustised ja omakapital	3 972 653	1 694 263	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 001	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 830	-10 246	7
Ärikasum (kahjum)	-29 829	-10 246	
Intressitulud	849	9	
Intressikulud	-35 653	-104 486	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-64 633	-114 723	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 633	-114 723	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Laaneserva 2 OÜ on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2023 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti Vabariigi raamatupidamise seadust.

Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15

"Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest.

Käesolev aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule. Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

Varud

Lõpetamata ja lõpetatud kinnisvaraobjektid võetakse arvele soetusmaksumuses ehk ehitushinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest väljaminekutest, millela varud ei oleks praeguses asukohas ja seisundis.

Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuludena. Juhul kui varem allahinnanud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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 (v.a negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglase väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglase väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Ettevõtte kajastab aruandes saadud ettemaksete all tulevastelt valmiva kinnisvara omandajatelt saadud ettemakseid.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglase väärtuses, 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.

Kulud

Arendustegevusega seotud kulud kapitaliseeritakse varudes ja kantakse kulusse varude arvestuspõhimõttes kajastatud meetodil.

Tegevuskulud kajastatakse kulude tekkimise perioodis.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%;

tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest. Alates 2019. aastast rakendus regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldus madalam maksumäär 2020. aastal makstavatele dividendidele, mis on võrdne või väiksem 1/3 2018. ja 1/3 2019. aastal jaotatud ja maksustatud dividendidega. Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Laaneserva 2 OÜ käsitleb seotud osapoolena osapoolt, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Olulist mõju

eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 622	1 622
Ostjatelt laekumata arved	1 622	1 622
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	130 415	130 415
Muud nõuded	26	26
Intressinõuded	26	26
Kokku nõuded ja ettemaksed	132 063	132 063
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	196 383	196 383
Kokku nõuded ja ettemaksed	196 383	196 383

Aruandeaastal ei ole nõudeid ostjate vastu alla hinnatud.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	3 809 407	1 474 889
Lõpetamata ehitised	3 809 407	1 474 889
Kokku varud	3 809 407	1 474 889

Varudena kajastatakse Viimsi vald, Laanelinnu 7 ja Laaneserva 8 arendusala kinnistuid. 2023 aastal varudele allahindlusi ei tehtud.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	1 677 306	0	1 677 306	0	12%	EUR	30.09.2026	10
Pikaajalised pangalaenud	1 704 783	0	1 704 783	0	5.5% + 6 kuu Euribor	EUR	20.10.2025	
Pikaajalised laenud kokku	3 382 089	0	3 382 089	0				
Laenukohustised kokku	3 382 089	0	3 382 089	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	1 700 000	0	1 700 000	0	10%	EUR	31.01.2025	10
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 700 000	0	1 700 000	0				
Laenukohustised kokku	1 700 000	0	1 700 000	0				

Pikaajalised laenud seotud isikutelt on väljastatud tagatiseta.

Pangalaenu tagatiseks on seatud Laanelinnu tee 7 ja Laaneserva tee 8 kinnistud (vt. lisa 3).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	521 820	521 820	0
Saadud ettemaksed	245 600	245 600	0
Tulevaste perioodide tulud	245 600	245 600	0
Kokku võlad ja ettemaksed	767 420	767 420	0

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud võlad	104 486	0	104 486
Intressivõlad	104 486	0	104 486
Saadud ettemaksed	2 000	2 000	0
Tulevaste perioodide tulud	2 000	2 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	106 486	2 000	104 486

Saadud ettemaksete all kajastatakse kinnisvaraobjektide eest saadud ettemakseid.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	1
Osa nimiväärtus on 1250 eurot.		

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Uurimis- ja arengukulud	0	767
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 151	0
Turundus ja reklaam	4 990	6 245
Raamatupidamis- ja audiitorkontrolli teenused	3 734	3 100
Juriidilised kulud	9 445	0
Vahendusteenus	9 219	0
Muud	3 291	134
Kokku mitmesugused tegevuskulud	31 830	10 246

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2023. aastal ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	35 653	104 486
Kokku intressikulud	35 653	104 486

Intressikulud kapitaliseeritakse alates ehitusloa väljastamisest äriühingule.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	1 700 000	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 677 306	0	4
Kokku laenukohustised	1 677 306	1 700 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	104 486	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	104 486	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 700 000	0	1 700 000	104 486	4
Kokku laenukohustised	0	1 700 000	0	1 700 000	104 486	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 700 000	0	1 700 000	0	35 653	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 255 306	578 000	1 677 306	53 306	4
Kokku laenukohustised	1 700 000	2 255 306	2 278 000	1 677 306	88 959	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid.

Lisa 11 Negatiivne omakapital

Seoses projekteerimisperioodiga puudus ettevõttel tulu ja seetõttu on 2023 aastal omakapital negatiivne. Omakapital viiakse seadusega kooskõlla järgnevate aastate tulude arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2024

Laaneserva 2 OÜ (registrikood: 16392172) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR FETISSOV	Juhatuse liige	07.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Laaneserva 2 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Laaneserva 2 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Laaneserva 2 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446
12.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Laaneserva 2 OÜ (registrikood: 16392172) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	12.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-114 723
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 633
Kokku	-179 356
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-179 356
Kokku	-179 356

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2001	100.00%	Jah