

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 20.06.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Laanelinnu Residences OÜ

registrikood: 16762829

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 30

postisihthnumber: 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 Varud	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 6 Tööjõukulud	8
Lisa 7 Intressikulud	8
Lisa 8 Seotud osapooled	8
Lisa 9 Negatiivne omakapital	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditori aruanne	11

Tegevusaruanne

Laanelinnu Residences OÜ asutati 20.06.2023 eesmärgiga omandada kinnistud Viimsis Laanekivi, Laanelille ja Laanelinnu teel, et püstitada sinna 6 kahekordset ridaelamut. Igal boksil on oma parkimiskohad ja terrass.

Seoses projekteerimiseks ja ehitamiseks tehtud investeeringutega kujunes perioodi tulemiks kahjum 190 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2023 oli ettevõtte omakapital negatiivne (-187 458 eurot). Omakapital viiakse seaduse nõuetega vastavusse tulevaste perioodide tulude arvelt.

Ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatusele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	296,0
Võlakordaja	1,1
ROA (%)	-4,8%
ROE (%)	101,3%

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	20.06.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	167	2 500	
Varud	3 959 320	0	2
Kokku käibevarad	3 959 487	2 500	
Kokku varad	3 959 487	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	13 378	0	4
Kokku lühiajalised kohustised	13 378	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 054 800	0	3
Võlad ja ettemaksed	78 767	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	4 133 567	0	
Kokku kohustised	4 146 945	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-189 958	0	
Kokku omakapital	-187 458	2 500	9
Kokku kohustised ja omakapital	3 959 487	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	20.06.2023 - 31.12.2023	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-15 322	5
Ärikasum (kahjum)	-15 322	
Intressitulud	2	
Intressikulud	-167 528	7
Muud finantstulud ja -kulud	-7 110	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-189 958	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-189 958	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Laanelinnu Residences OÜ on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 20.06.2023-31.12.2023 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.

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 allahinnatud 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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (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.

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

Laanelinnu Residences 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 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	20.06.2023	Lisa nr
Lõpetamata toodang	3 959 320	0	
Lõpetamata ehitis	3 959 320	0	3
Kokku varud	3 959 320	0	3

Varudena kajastatakse Viimsi vald, Laanekivi tee 6, Laanelille tee 1 ja 3, Laanelinnu tee 2, 4 ja 6 arendusala kinnistuid. 2023 aastal varudele allahindlusi ei tehtud.

Lisa 3 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	1 684 800	0	1 684 800	0	10%	EUR	11.07.2026	8
Pikaajalised pangalaenud	2 370 000	0	2 370 000	0	4%+6 kuu EURIBOR	EUR	10.07.2026	
Pikaajalised laenud kokku	4 054 800	0	4 054 800	0				
Laenukohustised kokku	4 054 800		4 054 800					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	20.06.2023
Maa	3 950 000	0
Ehitised	9 320	0
Kokku	3 959 320	0

Pikaajalised laenud seotud isikutelt on väljastatud tagatiseta.

Pangalaenu tagatiseks on seatud Viimsi vald, Laanekivi tee 6, Laanelille tee 1 ja 3, Laanelinnu tee 2, 4 ja 6 kinnistuid.

Varade bilansiline jääkmaksumus on kajastatud varude all (vt lisa 2).

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 814	1 814	0	
Maksuvõlad	1 122	1 122	0	
Muud võlad	89 209	10 442	78 767	
Intressivõlad	89 209	10 442	78 767	8
Kokku võlad ja ettemaksed	92 145	13 378	78 767	

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	20.06.2023 - 31.12.2023	20.06.2023 - 20.06.2023
Turundus ja reklaam	561	0
Juriidilised kulud	12 989	0
Raamatupidamis- ja audiitorkontrolli kulud	1 772	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 322	0

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	20.06.2023 - 31.12.2023	20.06.2023 - 20.06.2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	167 528	0	3,8
Kokku intressikulud	167 528	0	

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	20.06.2023	Lisa nr
Laenukohustised			

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 684 800	0	3
Kokku laenukohustised	1 684 800	0	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 767	0	4
Kokku võlad ja ettemaksed	78 767	0	

LAENUKOHUSTISED	20.06.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 694 800	10 000	1 684 800	78 767	3,7
Kokku laenukohustised	0	1 694 800	10 000	1 684 800	78 767	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid.

Lisa 9 Negatiivne omakapital

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2024

Laanelinnu Residences OÜ (registrikood: 16762829) 20.06.2023 - 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

Laanelinnu Residences OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Laanelinnu Residences 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 9.

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 Laanelinnu Residences 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

Laanelinnu Residences OÜ (registrikood: 16762829) 20.06.2023 - 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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-189 958
Kokku	-189 958
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-189 958
Kokku	-189 958