

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Laaneserva Residences OÜ

registrikood: 16383256

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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	10
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 Residences OÜ asutati 07.12.2021 eesmärgiga omandada 2 kinnistut Viimsi ühes eksklusiivsemas rajoonis, Laaneserva tänaval ja sinna püstitada 2 ridaelamut kokku 17 boksiga. Igale boksile kuuluvad juurde parkimiskohad ja terrass.

Seoses projekteerimiseks ja muudeks ettevalmistusteks tehtud investeeringutega kujunes perioodi tulemiks kahjum summas 35 793 eurot.

Seisuga 31.12.2023 oli ettevõtte omakapital negatiivne (-229 629 eurot). Omakapital viiakse seaduse nõuetega vastavusse tulevaste perioodide tulude arvelt.

Ettevõtte töötaajaid ei ole ja juhatusele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	5,1	131,0
Võlakordaja	1,1	1,1
ROA (%)	-0,9%	-13,95
ROE (%)	15,6%	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	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 999	14 388	
Nõuded ja ettemaksed	133 422	143 578	2
Varud	3 745 474	1 256 768	3
Kokku käibevarad	3 909 895	1 414 734	
Kokku varad	3 909 895	1 414 734	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	771 368	10 800	4
Kokku lühiajalised kohustised	771 368	10 800	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 356 214	1 417 200	5
Võlad ja ettemaksed	11 942	180 570	4
Kokku pikaajalised kohustised	3 368 156	1 597 770	
Kokku kohustised	4 139 524	1 608 570	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-196 336	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 793	-196 336	
Kokku omakapital	-229 629	-193 836	11
Kokku kohustised ja omakapital	3 909 895	1 414 734	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	20 227	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-67 647	-18 470	7
Ärikasum (kahjum)	-47 420	-18 470	
Intressitulud	1 360	2 704	
Intressikulud	10 267	-180 570	9,10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 793	-196 336	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 793	-196 336	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Laaneserva Residences 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 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 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

dividendile 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 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 372	10 372
Ostjatelt laekumata arved	10 372	10 372
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	123 041	123 041
Muud nõuded	9	9
Intressinõuded	9	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	133 422	133 422
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 850	1 850
Laenunõuded	141 000	141 000
Muud nõuded	728	728
Intressinõuded	728	728
Kokku nõuded ja ettemaksed	143 578	143 578

Aruandeaastal ei ole nõudeid ostjate vastu alla hinnatud.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	3 745 474	1 256 768
Lõpetamata ehitis	3 745 474	1 256 768
Kokku varud	3 745 474	1 256 768

Varudena kajastatakse Viimsi vald, Laanelinnu tee 5 ja Laaneserva tee 6 arendusala kinnistuid. 2023 aastal varudele allahindlusi ei tehtud.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	461 268	461 268	0	
Muud võlad	11 942	0	11 942	
Intressivõlad	11 942	0	11 942	10
Saadud ettemaksed	310 100	310 100	0	
Tulevaste perioodide tulud	310 100	310 100	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	783 310	771 368	11 942	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 800	10 800	0	
Muud võlad	180 570	0	180 570	
Intressivõlad	180 570	0	180 570	10
Kokku võlad ja ettemaksed	191 370	10 800	180 570	

Saadud ettemaksete all kajastatakse kinnisvaraobjektide eest saadud ettemakseid.

Lisa 5 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	1 501 124	0	1 501 124	0	8%-14%	EUR	31.12.2025	10
Pikaajalised pangalaenud	1 855 090	0	1 855 090	0	5.5% + 6 kuu Euribor	EUR	20.10.2025	
Pikaajalised laenud kokku	3 356 214	0	3 356 214	0				
Laenukohustised kokku	3 356 214	0	3 356 214	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	1 417 200	0	1 417 200	0	12%	EUR	31.12.2024	10
Pikaajalised laenud kokku	1 417 200	0	1 417 200	0				
Laenukohustised kokku	1 417 200	0	1 417 200	0				

Pikaajalised laenud seotud isikutelt on väljastatud tagatiseta.

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistud Laanelinnu tee 5 ja Laaneserva tee 6, bilansilise väärtusega 3 745 474 (2022 aastal 1 256 768) eurot (vt. lisa 3).

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	2 726	1 151
Turundus ja reklaam	19 934	6 253
Raamatupidamisteenused ja audiitorkontrolli kulud	3 734	3 000
Juriidilised kulud	7 593	7 119
Vahendusteenus	10 576	0
Muud	23 084	180
Kokku mitmesugused tegevuskulud	67 647	18 470

Muude kulude all kajastatakse muu hulgas edasiesitatavaid teenuseid summas 20 227 eurot.

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-10 267	180 570
Kokku intressikulud	-10 267	180 570

Alates ehitusloa saamisest 2023 aastal on intressikulud arvestatud varude hulka.
2023 aastal toimus omanikulaenu intressi ümberarvestus ja seetõttu muutus intressikulu negatiivseks.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	141 729	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	141 729	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
--------------	------------	------------	---------

Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	1 417 200	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 501 124	0	5
Kokku laenukohustised	1 501 124	1 417 200	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	180 000	39 000	141 000	2 690	2
Kokku antud laenud	0	180 000	39 000	141 000	2 690	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	141 000	0	141 000	0	937	2
Kokku antud laenud	141 000	0	141 000	0	937	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 417 200	0	1 417 200	180 570	5,9
Kokku laenukohustised	0	1 417 200	0	1 417 200	180 570	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 417 200	0	1 417 200	0	58 868	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 021 124	520 000	1 501 124	151 564	5
Kokku laenukohustised	1 417 200	2 021 124	1 937 200	1 501 124	210 432	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid.

Lisa 11 Negatiivne omakapital

Seoses projekteerimisperioodiga puudus ettevõtte 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

Laaneserva Residences OÜ (registrikood: 16383256) 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 Residences OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Laaneserva 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 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 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

Laaneserva Residences OÜ (registrikood: 16383256) 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)	-196 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 793
Kokku	-232 129
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-232 129
Kokku	-232 129

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	20227	100.00%	Jah