

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Delta Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 10989265

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Värsi tn 23

**postisihthnumber:** 10919

**e-posti aadress:** jaanlepp60@gmail.com

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Raha                        | 8  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 8  |
| Lisa 4 Materiaalsed põhivarad      | 9  |
| Lisa 5 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## Tegevusaruanne

OÜ Delta Kinnisvara peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine ja rentimine.

2023.a. saadi müügitulu 31 830 EUR (2022. aastal müügitulu 30 148 EUR). 2023. aasta puhaskasum majandustegevusest oli 74 825 EUR (2022. aastal 46 126 EUR). 2023. aastal soetati 0 kinnisvarainvesteeringut ning müüdi 1 kinnisvarainvesteering väärtuses 138 000 EUR.

2023. aastal keskmine täistööajaga töötajate arv ettevõttes oli 0. Vajadusel kasutatakse alltöövõtte.

Juhatus on kolmeliikmeline ja neile eraldi tasusid ei makstud.

Uurimis- ja arendusväljaminekuid ei tehtud ja ei planeerita teha ka järgnevatel majandusaastatel.

2024. aastal on plaanis jätkata sama tegevusega.

Jaan Lepp

Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 76 804         | 1 446          |
| Finantsinvesteeringud                        | 41 966         | 0              |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>118 770</b> | <b>1 446</b>   |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 16 602         | 66 703         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 653 507        | 728 507        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 4 200          | 5 100          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>674 309</b> | <b>800 310</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>793 079</b> | <b>801 756</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 211 341        | 294 843        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>211 341</b> | <b>294 843</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>211 341</b> | <b>294 843</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 504 101        | 457 975        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 74 825         | 46 126         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>581 738</b> | <b>506 913</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>793 079</b> | <b>801 756</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 31 830        | 30 148        |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -10 822       | -10 253       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>21 008</b> | <b>19 895</b> |
| Muud äritulud                               | 63 000        | 0             |
| Muud ärikulud                               | -900          | -900          |
| <b>Äriksaum (kahjum)</b>                    | <b>83 108</b> | <b>18 995</b> |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 495           | 25 056        |
| Intressitulud                               | 1 340         | 2 075         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -10 118       | 0             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>74 825</b> | <b>46 126</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>74 825</b> | <b>46 126</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Delta Kinnisvara 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

### Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglasel väärtusel.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused),

mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (korterid), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses ning hiljem kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema 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 seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 1 % aastas
- Tootmiseseadmed 10 % aastas
- Muud masinad ja seadmed 40% aastas
- Muu inventar ja IT seadmed 40 % aastas

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700

### Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

**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 maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | 31.12.2023    | 31.12.2022   |
|-------------------|---------------|--------------|
| Arvelduskontod    | 76 804        | 1 446        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>76 804</b> | <b>1 446</b> |

**Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud**

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | Ehitised       | Kokku          |
| <b>31.12.2021</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 876 532        | 876 532        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              |                |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>876 532</b> | <b>876 532</b> |
|                        |                |                |
| Ostud ja parendused    | 106 875        | 106 875        |
| Müügid                 | -254 900       | -254 900       |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2022</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 728 507        | 728 507        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              |                |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>728 507</b> | <b>728 507</b> |
|                        |                |                |
| Müügid                 | -75 000        | -75 000        |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2023</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 653 507        | 653 507        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              |                |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>653 507</b> | <b>653 507</b> |

|                                                | 2023   | 2022   |
|------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 31 830 | 30 148 |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    | Kokku        |
|---------------------|--------------------|--------------|
|                     | Transpordivahendid |              |
| <b>31.12.2021</b>   |                    |              |
| Soetusmaksumus      | 11 400             | 11 400       |
| Akumuleeritud kulum | -5 400             | -5 400       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>6 000</b>       | <b>6 000</b> |
|                     |                    |              |
| Amortisatsioonikulu | -900               | -900         |
|                     |                    |              |
| <b>31.12.2022</b>   |                    |              |
| Soetusmaksumus      | 11 400             | 11 400       |
| Akumuleeritud kulum | -6 300             | -6 300       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>5 100</b>       | <b>5 100</b> |
|                     |                    |              |
| Amortisatsioonikulu | -900               | -900         |
|                     |                    |              |
| <b>31.12.2023</b>   |                    |              |
| Soetusmaksumus      | 11 400             | 11 400       |
| Akumuleeritud kulum | -7 200             | -7 200       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>4 200</b>       | <b>4 200</b> |

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ja ettemaksed                                                                                                             |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 16 602         | 63 923         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>16 602</b>  | <b>63 923</b>  |
| Laenukohustised                                                                                                                  |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 210 441        | 293 973        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>210 441</b> | <b>293 973</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 560 973        | 293 973        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>560 973</b> | <b>293 973</b> |
|                                                                                                                                  |                |                |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022     | 31.12.2023     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 293 973        | 210 441        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>293 973</b> | <b>210 441</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2024

Delta Kinnisvara OÜ (registrikood: 10989265) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| JAAN ERIK LEPP     | Juhatuse liige     | 17.06.2024           |
| Resolutsioon:      | Jaan Erik Lepp     |                      |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 504 101        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 74 825         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>578 926</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 578 926        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>578 926</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 504 101        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 74 825         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>578 926</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 578 926        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>578 926</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                          | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused | 68329      | 31830           | 100.00%     | Jah            |