

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kalevi Linda OÜ

registrikood: 16168061

tänavanimi: Maakri tn

maja number: 30

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: ahti@avalon.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Intressikulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Kalevi Linda OÜ registreeriti äriregistris 23.02.2021.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraalne tegevus.

Tegeletakse kahe korterelamu arendamisega aadressidel Linda 13 ja Kalevi 17, Tallinn. Kalamaja võlud vaid minutite kaugusel! Lähedal on elav Telliskivi Loomelinnak, kena Noblessner ja lummav meri. Peresõbralik elukeskond, kus olla rahus või melus – ise saab valid.

Linda 13 majal on Eesti Wabariigi aegse Kalamaja hõng. 1923. aastal ehitatud ja tänapäevase viimistlusega rekonstrueeritud maja on ajaloolise taustaga, isikupärane ja hubane. Siin on kodud, millel on tõeline väärtus. Ligi 100 aastat tagasi ehitatud majas olid eluruumid ja pagarikoda, kust sai tõenäoliselt Kalamaja parimaid pagaritooteid. Nüüd ootab maja oma ajaloo järgmist peatükki. Majas saab olema 6 korterit, suurim korter 135,1m² ja eraldi hoov grillimajaga 560m².

Kalevi 17 on kui mitmetahuline hea elu maja Kalamaja südames. Innovaatiline arhitektuur miljööväärtuse keskel. Peresõbralik lahendus suurte korteritega – erahoov ukaka mängimiseks ja grillimajake suviste retseptide jaoks. Kõrge ehituskvaliteet ja läbimõeldud planeering tagavad muretu elu aastakümneteks. Seda kõike vaikselt ja koduselt Kalamajas, väikeses puust linnas! Majas saab olema 5 korterit, suurim korter 145m² ja erahoov grillimajaga 451m².

Aruandeaasta jooksul sõlmiti asjaõiguslikud lepingud. 2023 aastal kujunes ettevõtte kasumiks 660 tuhat eurot (2022 aastal kajum 549 tuhat eurot) ning omakapital jäi alla miinimumnõuete. Omakapital viiakse seadusega kooskõlla järgmisel aruande perioodil, mis toimub ettevõtte ühinemine. Ettevõttes töötajaid ei ole ja juhatusele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3	113 259	
Nõuded ja ettemaksed	0	84 588	2
Varud	0	1 341 131	3
Kokku käibevarad	3	1 538 978	
Kokku varad	3	1 538 978	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 634 147	5,12
Võlad ja ettemaksed	69 674	634 501	6,12
Kokku lühiajalised kohustised	69 674	2 268 648	
Kokku kohustised	69 674	2 268 648	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-732 169	-182 967	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	659 998	-549 203	
Kokku omakapital	-69 671	-729 670	
Kokku kohustised ja omakapital	3	1 538 978	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 099 539	1 617 791	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 364 147	-1 958 899	8
Mitmesugused tegevuskulud	-26 665	-19 808	9
Muud ärikulud	-5 750	-2 301	
Ärikasum (kahjum)	702 977	-363 217	
Intressitulud	1 853	115	
Intressikulud	-44 832	-186 101	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	659 998	-549 203	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	659 998	-549 203	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Kalevi Linda on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti finantsaruandluse standardit, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule.

Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Käesoleva aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud on varad:

- (a) mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (b) mida parajasti toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (c) materjalid või tarvikud, mida tarbitakse tootmisprotsessis või teenuste osutamisel.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulusse kandmisel kas FIFO või kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Varudena on aruandes kajastatud arendatavat kinnisvara müügiks.

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.

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 õiglases 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 poolt tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 1. jaanuarist 2019 kohalduv regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkvaartuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Kalevi Linda OÜ käsitleb seotud osapoolena osapooli, 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 ettevõtteid (sh emaettevõtte teised tütarettevõtteid);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	84 588	84 588
Ostjatelt laekumata arved	84 588	84 588
Kokku nõuded ja ettemaksed	84 588	84 588

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	0	1 341 131
Lõpetamata ehitised	0	1 341 131
Kokku varud	0	1 341 131

Varudena on aruandes kajastatud arendatavat kinnisvara müügiks. 2022 aastal ei ole tehtud varude allahindlust.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	0	143 930
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	143 930

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				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised pangalaenud	0	0			5%+6 k EURIBOR	EUR	10.05.2023	
Pikaajalised laenud grupi omanikelt lühiajaline osa	0	0			12%	EUR	28.02.2026	12
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised pangalaenud	325 742	325 742			5%+6 k EURIBOR	EUR	10.05.2023	
Pikaajalised laenud grupi omanikelt lühiajaline osa	1 308 405	1 308 405			12%	EUR	28.02.2026	12
Lühiajalised laenud kokku	1 634 147	1 634 147						
Laenukohustised kokku	1 634 147	1 634 147						

Pikaajaline laen tähtajaga 28.02.2026 summas 1 308 405 eurot on tagasi makstud aruande perioodil.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad seotud osapooltele	5 108	5 108	
Maksuvõlad	0	0	4
Muud võlad	51 110	51 110	
Intressivõlad	51 110	51 110	11,12
Saadud ettemaksed	13 456	13 456	
Tulevaste perioodide tulud	0	0	
Muud saadud ettemaksed	13 456	13 456	
Kokku võlad ja ettemaksed	69 674	69 674	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 120	3 120	
Võlad seotud osapooltele	0	0	
Maksuvõlad	143 930	143 930	4
Muud võlad	224 925	224 925	
Intressivõlad	224 925	224 925	11,12
Saadud ettemaksed	262 526	262 526	
Tulevaste perioodide tulud	232 625	232 625	
Muud saadud ettemaksed	29 901	29 901	
Kokku võlad ja ettemaksed	634 501	634 501	

2022 aasta tulevaste perioodide tulude all kajastatakse veel valmivate korterite eest saadud ostjate ettemakseid.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 099 539	1 617 791
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 099 539	1 617 791
Kokku müügitulu	2 099 539	1 617 791
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite müük	2 119 000	1 482 329
Edasimüüdnud teenused	-19 461	135 462
Kokku müügitulu	2 099 539	1 617 791

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-1 358 995	-1 958 274
Objekti maamaks	-290	-625
Muud	-4 862	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 364 147	-1 958 899

Müügi eesmärgil ostetud teenuste all kajastatakse lõpetatud objekti ehituskulusid ja ostetud ning edasi esitatud teenuseid.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	-524	-110
Turundus ja reklaam	0	-561
Juriidilised kulud	-2 664	-2 935
Juhtimistasud, vahendusteenus	-20 342	-11 974
Raamatupidamisteenused, audiitorkontrolli kulud	-3 104	-3 662
Muud	-31	-566
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-26 665	-19 808

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2023 aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasusid ei makstud.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	44 832	186 101
Kokku intressikulud	44 832	186 101

Intressikulude all kajastatakse pangalaenult ja omanikelt saadud laenult arvatud intresse vastavalt määraga 5% + 6 kuu EURIBOR ja 12%.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AvalonEstates OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	1 308 405	5
Kokku laenukohustised	0	1 308 405	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	56 218	221 539	6
Kokku võlad ja ettemaksed	56 218	221 539	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	930 000	378 405	0	1 308 405	119 366	5,6
Kokku laenukohustised	930 000	378 405	0	1 308 405	119 366	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 308 405	1 308 405	0	42 771	5,6
Kokku laenukohustised	1 308 405	1 308 405	0	42 771	

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	0	0	0	25 540	0
Kokku ostetud	0	0	0	0	25 540	0

2022 aastal juhtkonnale tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.03.2024

Kalevi Linda OÜ (registrikood: 16168061) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AHTI KIILI	Juhatuse liige	27.04.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-732 169
Aruandeaasta kasum (kahjum)	659 998
Kokku	-72 171
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-72 171
Kokku	-72 171

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2099539	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ahti@avalon.ee