

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Linnu Kodu OÜ

registrikood: 16521362

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Nõmme tee 70

postisihthnumber: 13418

e-posti aadress: pirmin@alpina.estate

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenukohustised	8
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Linnu Kodu OÜ (edaspidi: ettevõtte) on asutatud 17.06.2022. Tegemist on ettevõtte teise majandusaastaga.

Ettevõtte põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus. Ettevõtte arendusprojekt asub aadressil Nõmme tee 70, Tallinn, Kristiine. Tegu on 18 korterist koosneva elamuarendusega, mis tänasel päeval on juba valmis ja kasutusloaga. Veel on müümata seitse korterit 18'st.

Kuna 2022 suvel jahtus uusarenduste turg Tallinnas järsult ning püsib endiselt alla 50% tavapärasest mahust, näeb juhatus ette ka müügiperioodi pikenemist. Seisuga 31.12.2023 hinnati kortereid alla 140 000 eurot seoses kinnisvara turu jahtumisega.

Äriplaani nägi ette projekti lõpetamist 2024. aastal, kuid paraku lükkub see kindlasti edasi järgmisesse 2025. aastasse. Kuna pangalaen on ettevõttele tasutud ja teisi investoreid või omanikke arvestatavaid intresse jooksvalt tasuma ei pea, siis ei mõjuta müügiperioodi pikenemine ettevõtte finantsseisukorda negatiivselt. Küll aga mõjutab müügiperioodi pikenemine investorile tulevikus välja makstava raha suurust, mis on seotud tootlikkusega (ROE).

Eelarve pooltest on Linnu Kodu OÜ hästi hakkama saanud ning liiguti finantsplaani täieliku täitmise suunas, kuniks valitsus käibemaksu tõstis. Antud kulu kahjuks ei õnnestu ostjatele edasi suunata ning see läheb arendaja kuluks umbes poole müügiulatuses ehk mõjutab meid 1% jagu, kuna pea pooled tehingud tehti veel vana käibemaksu määraga. 2024. aastal jätkub tavapärane müügi- ja turundustegevus, mis kandub kindlasti ka aastasse 2025, mil loodetakse projekt lõplikult realiseerida. Kuna ostuotsuseid mõjutav Euribor on hetkel languses ning kinnisvara järelturg on üsnagi aktiivne, eeldab juhatus, et suuri allahindlusi ei ole vaja teha, et kõik korterid saaks müüda.

Valuutkursi riski ettevõtte ei ole. Tehingud toimuvad vaid eurodes.

Planeeritavaid investeeringuid ettevõtte ei ole. Tegemist on Linnu tee 70 kinnisvara arendusprojektiga.

Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline ja juhatusele tasusid 2023. aasta ei makstud. Ettevõtte palgal seisuga 31.12.2023 ei ole töötajaid.

Finantsnäitajad, eurodes	2023	2022
Käibevara	2 309 538	1 609 994
Koguvara	2 874 284	1 625 993
Lühiajalised kohustused	2 819 961	73 348
Omakapital	54 323	2 645
Müügitulu	2 268 492	6 667
Puhaskasum	51 677	45

Finantssuhtarvud	2023	2022
Lühiajaliste võlgade kattekordaja, kordades	1,0	22,0
Puhaskasumi määr, %	2,3	0,7
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %	95,1	1,7
Koguvara puhasrentaablus (ROA), %	1,8	0,0

Suhtarvude arvutamise valemid:

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused

Puhaskasumi määr = Puhaskasum / Müügitulu

Omakapitali puhasrentaablus = Puhaskasum / Omakapital

Koguvara puhasrentaablus = Puhaskasum / Koguvaram

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	551 300	592	
Nõuded ja ettemaksed	3 218	5 194	
Varud	2 309 538	1 609 994	
Kokku käibevarad	2 864 056	1 615 780	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	1 630	
Immateriaalsed põhivarad	10 228	8 583	
Kokku põhivarad	10 228	10 213	
Kokku varad	2 874 284	1 625 993	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 983 706	22 000	2
Võlad ja ettemaksed	836 256	51 348	3
Kokku lühiajalised kohustised	2 819 962	73 348	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 550 000	2
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 550 000	
Kokku kohustised	2 819 962	1 623 348	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 677	45	
Kokku omakapital	54 322	2 645	
Kokku kohustised ja omakapital	2 874 284	1 625 993	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	17.06.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	2 268 492	6 667	
Muud äritulud	1 138	18	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 040 286	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-34 627	-6 186	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 635	-452	
Muud ärikulud	-140 405	-2	
Ärikasum (kahjum)	51 677	45	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	51 677	45	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 677	45	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Linnu Kodu OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Finantsarvestuse korraldamise ja finantsaruandluse arvestuspõhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud seadusega ning mida täiendavad toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2023.a. auditi raames tuvastati klassifitseerimise vead. Info võrreldavuse tagamiseks tehti 2023.a. tagasiulatuvalt järgnevad 2022.aasta korrigeerimised.

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	47 363	-47 363	0
Intressikulud	-47 363	47 363	0
Lõpetamata toodang	1 574 844	35 150	1 609 994
Intressivõlad	12 363	35 150	47 513

Vigade korrigeerimine:

2022.aasta laenu intressid suurenesid 35 150 euro võrra, kuna intressiarvestus oli osaliselt kajastamata.

Laenuintressid summas 35 150 eurot sai kapitaliseeritud lõpetamata toodangu koosseisu.

Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus rida ei kajastata auditi soovitusele ja intressikulud on kapitaliseeritud otse lõpetamata toodangusse.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõlgad, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval 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 nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varudena kajastatakse elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja muud elamuehitusega seotud ostukulud ja tootmiskulud. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustab kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügi valmidusse.

Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Varude allahindlus neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna allahindluse perioodi müüdü toodangu kuludes. Juhul kui varem allahinnatud neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Laenukasutuse kulud

Laenukasutuse kulud, mis on otseselt seostatavad varuobjekti soetamise, ehitamise või tootmisega, kajastatakse vara

soetusmaksumuse koosseisus. Laenukasutuse kulutusi ei arvestata üldjuhul varude soetusmaksumusse. Laenukasutuse kulutusi tohib lisada varude soetusmaksumusele ainult juhul kui varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline (nt müügiks ehitatava hoone ehitus või laeva ehitus, mis vältab üle aasta).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kui immateriaalse vara kasuliku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 10 aastat.

Juhul, kui materiaalse põhivarade objekti valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ning seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga, tohib otseselt varaobjekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutusi kapitaliseerida antud objekti soetusmaksumuses.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kohaldatavatele Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted kasumilt tulumaksu. Kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumist väljamakstavatelt dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Kehtiv maksumäär alates 01.01.2015 on 20/80 väljamakstud netodividendidest. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Kuna tulumaksu tasutakse dividendidelt, mitte kasumilt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Lisa 2 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								
Pangalaen	433 706	433 706			8,451% + kohustistasu 1%	EUR	04.04.2025	
Laen ettevõttelt	1 380 000	1 380 000			10%	EUR	27.06.2024	
Laen omanikult	25 500	25 500			14%	EUR	27.06.2024	7
Laen omanikult	144 500	144 500			14%	EUR	27.06.2024	7
Lühiajalised laenud kokku	1 983 706	1 983 706						
Laenukohustised kokku	1 983 706	1 983 706						
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	22 000	22 000			10%	EUR	22.02.2023	7
Lühiajalised laenud kokku	22 000	22 000						
Pikaajalised laenud								
Laen ettevõttelt	1 380 000	0	1 380 000	0	10%	EUR	27.06.2024	
Laen omanikult	25 500	0	25 500	0	14%	EUR	27.06.2024	7
Laen seotud osapoolelt	72 250	0	72 250	0	14%	EUR	27.06.2024	7
Laen seotud osapoolelt	72 250	0	72 250	0	14%	EUR	27.06.2024	7
Pikaajalised laenud kokku	1 550 000	0	1 550 000	0				
Laenukohustised kokku	1 572 000	22 000	1 550 000	0				

Laenulepingud on tagatud hüpoteekidega.

Panditud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2022 on 1 609 994 eurot.

Panditud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2023 on 2 309 538 eurot.

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	366 942	366 942	
Maksuvõlad	272 626	272 626	4
Muud võlad	196 688	196 688	
Intressivõlad	196 688	196 688	
Kokku võlad ja ettemaksed	836 256	836 256	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 835	3 835	
Maksuvõlad	0	0	4
Muud võlad	47 513	47 513	
Intressivõlad	47 513	47 513	
Kokku võlad ja ettemaksed	51 348	51 348	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	272 626	0	0
Ettemaksukonto jääk	106		5 194	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	106	272 626	5 194	0

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	41 378	36
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	10 344	9
Kokku tingimuslikud kohustised	51 722	45

Lisa 6 Tööjõukulud (eurodes)

Seisuga 31.12.2023 ei ole ettevõtte palgal töötajaid ja tasusid pole makstud.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	170 000	22 000
Kokku laenukohustised	170 000	22 000
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 493	12 363
Kokku võlad ja ettemaksed	36 493	12 363

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	170 000
Kokku laenukohustised	0	170 000

LAENUKOHUSTISED	17.06.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	22 000	0	22 000	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	170 000	0	170 000	12 363
Kokku laenukohustised	0	192 000	0	192 000	12 363
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 000	2 000	-24 000	0	3 620
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	170 000	0	0	170 000	20 510
Kokku laenukohustised	192 000	2 000	-24 000	170 000	24 130

OSTETUD	2023	17.06.2022 - 31.12.2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 546	2 122
Kokku ostetud	55 546	2 122

Vt ka lisa 2 laenukohustused.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.09.2024

Linnu Kodu OÜ (registrikood: 16521362) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIRMIN TAMM	Juhatuse liige	30.09.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Linnu Kodu OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Linnu Kodu 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 Linnu Kodu OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Ettevõtte aruandeperioodi võrdlusinformatsioonina esitatud vastavad arvanded on auditeerimata ja ülevaatus teostamata, kuna Linnu Kodu OÜ-l ei olnud 31.12.2022 seisuga auditeerimise ega ülevaatusse kohustust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Sõle tn 14, Tallinn, Harju maakond, 10611

01.10.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Linnu Kodu OÜ (registrikood: 16521362) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	01.10.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 677
Kokku	51 722
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	51 722
Kokku	51 722

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	2268492	100.00%	Jah