

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: DVF Estate OÜ

registrikood: 16058289

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

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: amt@fx.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 Laenukohustised	7
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	8
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

DVF Estate OÜ (endise nimega Telliskivi Residences OÜ) asutati 20.09.2020.a eesmärgiga omandada Telliskivi 8, Pelgulinn, Tallinn asuv kinnistu. Plaanis on rekonstrueerida kinnistul olev elamuhoone vastavalt ajastu miljööle ja lisaks kerkib hoovi ka uus eraldatud kortermaja. Kokku saab olema 12 korterit. Kinnistu suhtes sõlmiti asjaõigusleping detsembris 2020.aastal.

Projekteerimistööd olid 2022. aastal lõpetatud ning väljastatud oli ehitusluba. Ehitusega planeeriti alustada 2023. aasta II kvartal. Kahjuks planeeritud arendustegevus pandi ootele tulenevalt olulisest kinnivaraturu jahtumisest.

Aruandeperioodil ettevõttes toimus projekti jätkamise ettevalmistav tegevus.

Projekti arendamisega ja ehitustöödega alustatati detsembris 2024. Ehitustööd planeeritakse lõpetada jaanuaris 2026.

31.12.2024 seisuga ei vastanud omakapital seaduse nõuetele, kuigi omakapitali defitsit oli oluliselt vähendatud. 25.03.2025 omanir eraldas vabatahtliku reservkapitali 300.000 EUR millega viiakse omakapital seadusega vastavusse.

Ettevõttes töötajaid ei ole ja juhatusel tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	578	471	
Nõuded ja ettemaksed	616	0	2
Varud	790 788	796 335	3
Kokku käibevarad	791 982	796 806	
Kokku varad	791 982	796 806	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	7 047	5
Kokku lühiajalised kohustised	0	7 047	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	821 016	816 416	4
Võlad ja ettemaksed	0	331 799	5
Kokku pikaajalised kohustised	821 016	1 148 215	
Kokku kohustised	821 016	1 155 262	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-360 956	-229 792	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	329 422	-131 164	
Kokku omakapital	-29 034	-358 456	
Kokku kohustised ja omakapital	791 982	796 806	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Muud äritulud	495	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-2 334
Mitmesugused tegevuskulud	-2 872	-4 952
Ärikasum (kahjum)	-2 377	-7 286
Intressitulud	0	11
Intressikulud	331 799	-123 889
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	329 422	-131 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)	329 422	-131 164

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Telliskivi Residences OÜ aruandeaasta 2024. raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

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

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära.

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.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Seotud osapooled on:

- a. omanikud (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- d. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	616	616
Kokku nõuded ja ettemaksed	616	616
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	790 788	796 335
Lõpetamata ehitis	790 788	796 335
Kokku varud	790 788	796 335

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud omanikult	821 016	0	0	821 016	15%	EUR	16.12.2030
Pikaajalised laenud kokku	821 016	0	0	821 016			
Laenukohustised kokku	821 016	0	0	821 016			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud omanikult	816 416	0	0	816 416	15%	EUR	16.12.2030
Pikaajalised laenud kokku	816 416	0	0	816 416			
Laenukohustised kokku	816 416	0	0	816 416			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele		0	0
Maksuvõlad		0	
Muud võlad		0	0
Intressivõlad		0	0
Ehitusaegne tagatis		0	0
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 200	1 200	0
Maksuvõlad	300	300	0
Muud võlad	331 799	0	331 799
Intressivõlad	331 799	0	331 799
Ehitusaegne tagatis	5 547	5 547	0
Kokku võlad ja ettemaksed	338 846	7 047	331 799

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Energia	0	-182
Elektrienergia	0	-182
Vesi ja kanalisatsioon	0	26
Haldusteenuste kulud	0	-132
Kinnistu korrash.	0	-1 610
Objekti maamaks	0	-436
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-2 334

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	-198	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-174	0
Turundus ja reklaam	0	-837
Juriidilised kulud, riigilõivud ja õigusabi	0	-25
Raamatupidamisteenused	-2 500	-3 900
Muud	0	-190
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 872	-4 952

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	821 016	816 416
Kokku laenukohustised	821 016	816 416
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	331 799
Kokku võlad ja ettemaksed	0	331 799

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	813 416	3 000	0	816 416	123 889
Kokku laenukohustised	813 416	3 000	0	816 416	123 889

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	816 416	4 600	821 016	-331 799
Kokku laenukohustised	816 416	4 600	821 016	-331 799

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2025

DVF Estate OÜ (registrikood: 16058289) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEXANDER TSIKHILOV	Management board member	30.03.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-360 956
Aruandeaasta kasum (kahjum)	329 422
Kokku	-31 534
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-31 534
Kokku	268 466

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	68121	EMTAK 2025	0		Jah