

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Laanelinnu Residences OÜ

registrikood: 16762829

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 Varud	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Intressikulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Laanelinnu Residences OÜ asutati 20.06.2023 eesmärgiga omandada kinnistud Viimsis Laanekivi, Laanelille ja Laanelinnu teel, et püstitada sinna 6 kahekordset ridaelamut. Igal boksil on oma parkimiskohad ja terrass.

Seoses projekteerimisega ja ehitamiseks tehtud investeeringutega kujunes perioodi tulemiks kahjum 381 tuhat (2023 aastal 190 tuhat) eurot. Seisuga 31.12.2024 oli ettevõtte omakapital negatiivne ehk -568 tuhat (2023 aastal -187 tuhat) eurot. Omakapital viiakse seaduse nõuetega vastavusse tulevaste perioodide tulude arvelt.

Ettevõtte töötaid ei ole ja juhatusel tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2024	2023
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	351,3	296,0
Võlakordaja	1,1	1,1
ROA (%)	-9,5%	-4,8%
ROE (%)	67,0%	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)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	80	167	
Nõuded ja ettemaksed	537	0	
Varud	3 998 459	3 959 320	2
Kokku käibevarad	3 999 076	3 959 487	
Kokku varad	3 999 076	3 959 487	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 383	13 378	4
Kokku lühiajalised kohustised	11 383	13 378	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 555 966	4 054 800	3,8
Võlad ja ettemaksed	0	78 767	4
Kokku pikaajalised kohustised	4 555 966	4 133 567	
Kokku kohustised	4 567 349	4 146 945	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-189 958	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-380 815	-189 958	
Kokku omakapital	-568 273	-187 458	
Kokku kohustised ja omakapital	3 999 076	3 959 487	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	20.06.2023 - 31.12.2023	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-9 038	-15 322	5
Ärikasum (kahjum)	-9 038	-15 322	
Intressitulud	0	2	
Intressikulud	-371 777	-167 528	7
Muud finantstulud ja -kulud	0	-7 110	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-380 815	-189 958	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-380 815	-189 958	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Laanelinnu Residences OÜ on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2024 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.

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

Kulud

Arendustegevusega seotud kulud kapitaliseeritakse varudes ja kantakse kulusse varude arvestuspõhimõttes kajastatud meetodil.

Tegevuskulud kajastatakse kulude tekkimise perioodis.

Maksustamine

Eesti tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

2024. aastal oli tulumaksumäär 20% (20/80 väljamakse netosummast) ning regulaarsetele dividendidele kehtis madalam tulumaksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast) ja regulaarsetele dividendidele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) enam ei kehti.

Dividendide maksimisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil.

Eestis on lisaks kehtestatud ajutine julgeolekumaks, mis koosneb järgmistest komponentidest:

- Käibemaksu standardmäär tõuseb 22%-lt 24%-le alates 1. juulist 2025.
- Füüsiliste isikute maksustatavale tulule rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast.
- Ettevõtete teenitud kasumile rakendub 2% maks alates 2026. aastast. Ettevõtte peavad arvestama, et see maks tasutakse avansiliste maksetena alates 2026. aastast, lähtudes eelmise majandusaasta (või teatud juhtudel kvartali) kasumist.

Julgeolekumaksu eesmärk on katta riigi kaitsevõime tugevdamise kulutusi ja rahastada julgeolekuga seotud investeeringuid.

Seotud osapooled

Laanelinnu 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:

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

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	3 998 459	3 959 320
Lõpetamata ehitis	3 998 459	3 959 320
Kokku varud	3 998 459	3 959 320

Varudena kajastatakse Viimsi vald, Laanekivi tee 6, Laanelille tee 1 ja 3, Laanelinnu tee 2, 4 ja 6 arendusala kinnistuid. 2024 aastal varudele allahindlusi ei tehtud.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	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	2 185 966	0	2 185 966	0	10%	EUR	11.07.2026	8
Pikaajalised pangalaenud	2 370 000	0	2 370 000	0	4%+6 kuu EURIBOR	EUR	10.07.2026	
Pikaajalised laenud kokku	4 555 966	0	4 555 966	0				
Laenukohustised kokku	4 555 966	0	4 555 966	0				

	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	1 684 800	0	1 684 800	0	10%	EUR	11.07.2026	8
Pikaajalised pangalaenud	2 370 000	0	2 370 000	0	4%+6 kuu EURIBOR	EUR	10.07.2026	
Pikaajalised laenud kokku	4 054 800	0	4 054 800	0				
Laenukohustised kokku	4 054 800	0	4 054 800	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	3 950 000	3 950 000
Ehitised	48 459	9 320
Kokku	3 998 459	3 959 320

Pikaajalised laenud seotud isikutelt on väljastatud tagatiseta.

Pangalaenu tagatiseks on seatud Viimsi vald, Laanekivi tee 6, Laanelille tee 1 ja 3, Laanelinnu tee 2, 4 ja 6 kinnistuid.

Varade bilansiline jääkmaksumus on kajastatud varude all (vt lisa 2).

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	772	772	0
Muud võlad	10 611	10 611	0
Intressivõlad	10 611	10 611	0
Kokku võlad ja ettemaksed	11 383	11 383	0

	31.12.2023	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 814	1 814	0
Maksuvõlad	1 122	1 122	0
Muud võlad	89 209	10 442	78 767
Intressivõlad	89 209	10 442	78 767
Kokku võlad ja ettemaksed	92 145	13 378	78 767

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	20.06.2023 - 31.12.2023
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 804	0
Turundus ja reklaam	52	561
Juriidilised kulud	81	12 989
Raamatupidamis- ja audiitorkontrolli kulud	5 081	1 772
Muud	20	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 038	15 322

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

2024 aastal ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2024	20.06.2023 - 31.12.2023
Intressikulu laenudelt	371 777	167 528
Kokku intressikulud	371 777	167 528

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 185 966	1 684 800	3
Kokku laenukohustised	2 185 966	1 684 800	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	78 767	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	78 767	

LAENUKOHUSTISED	20.06.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 694 800	10 000	1 684 800	78 767	3,7
Kokku laenukohustised	0	1 694 800	10 000	1 684 800	78 767	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 684 800	501 166	0	2 185 966	184 089	3,7
Kokku laenukohustised	1 684 800	501 166	0	2 185 966	184 089	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2025

Laanelinnu Residences OÜ (registrikood: 16762829) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR FETISSOV	Juhatuse liige	06.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Laanelinnu Residences OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Laanelinnu Residences OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

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 Laanelinnu Residences OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

06.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Laanelinnu Residences OÜ (registrikood: 16762829) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	06.06.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-189 958
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-380 815
Kokku	-570 773
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-570 773
Kokku	-570 773