

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: LLK Kinnisvara OÜ

registrikood: 14812836

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 48a

postisihthnumber: 10119

e-posti aadress: reigokiisk@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 4 Müügitulu	9
Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

LLK Kinnisvara OÜ on loodud 2019. aastal. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Perioodil 01.01.2024-31.12.2024 oli ettevõtte müügitulu 46 875 EUR (2023 aastal 46 237 eurot) ning kasum 11 071 eurot (2023 aastal kahjum 59 863 eurot).

Aruandeperioodil ei ole juhatuse liikmele tasu makstud.

LLK Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige,
Reigo Kiisk

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41 594	7 152	
Finantsinvesteeringud	0	10 000	
Nõuded ja ettemaksed	1 751	1 038	
Nõuded ostjate vastu	344	581	
Ettemaksed	1 407	457	
Kokku käibevarad	43 345	18 190	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	259 000	273 000	
Materiaalsed põhivarad	5 500	5 500	2
Kokku põhivarad	264 500	278 500	
Kokku varad	307 845	296 690	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 000	9 000	7
Võlad ja ettemaksed	11 239	2 155	
Võlad tarnijatele	10 889	1 455	7
Muud saadud ettemaksed	350	700	
Kokku lühiajalised kohustised	20 239	11 155	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	50 250	59 250	7
Kokku pikaajalised kohustised	50 250	59 250	
Kokku kohustised	70 489	70 405	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurss	3 750	3 750	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	220 035	279 898	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 071	-59 863	
Kokku omakapital	237 356	226 285	
Kokku kohustised ja omakapital	307 845	296 690	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	46 875	46 237	4
Muud äritulud	16	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 689	-41 820	5
Mitmesugused tegevuskulud	-697	-2 500	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 000	-7 000	
Ärikasum (kahjum)	10 505	-5 083	
Intressitulud	566	220	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-55 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 071	-59 863	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 071	-59 863	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

LLK Kinnisvara OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2024.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr.1

Raha

Rahana kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (korterid), mida osaühing hoiab (omanikuna)renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumus miinus kulum meetodil ehk soetusmaksumus, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristavatest komponentidest, millel on erinevad eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektina ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Osaühingu kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-10% aastas. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et osaühing saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Objekti, mida osaühing ehitab kinnisvarainvesteeringu eesmärgil, käsitletakse kuni tema valmimiseni kui lõpetamata ehitust analoogiliselt muu materiaalse põhivaraga. Sellest hetkest, kui objekt valmib ja ta võetakse kasutusele, hakatakse teda kajastama kui kinnisvarainvesteeringut.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised 20-50 aastat

Maa ei amortiseerita

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 eurot.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 euro kantakse kasutuselevõtmise hetkel kulusse, aga arvestatakse bilansiväliselt väheväärtusliku inventarina.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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.

Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel

aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Hooned 50 - 55 aastat
- Muud rajatised 20 – 35 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3 - 5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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.

Kulud

Kulu kaupade müügil kajastatakse siis, kui müügitehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Teenuse osutamisega kaasnevad kulud kajastatakse teenuse osutamisega samal perioodil.

Maksustamine

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

Alates 1. jaanuarist 2025 kaotatakse regulaarselt jaotatud dividendide 14%-line vähendatud maksumäär ja kõik kasumijaotused maksustatakse 22/78 määraga.

Alates 01.01.2019 rakendatakse regulaarselt makstavatele dividendidele madalamat maksumäära 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Madalama maksumääraga maksustatakse 1/3 viimase 3 aasta jooksul jaotatud kasumist.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	5 500	5 500
31.12.2023		
Soetusmaksumus	5 500	5 500
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	5 500	5 500
31.12.2024		
Soetusmaksumus	5 500	5 500
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	5 500	5 500

Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	180 263	176 028
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	50 843	44 007
Kokku tingimuslikud kohustised	231 106	220 035

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 875	46 237
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 875	46 237
Kokku müügitulu	46 875	46 237
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	46 875	46 237
Kokku müügitulu	46 875	46 237

Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-11 160	-12 963
Üür ja rent	-9 000	0
Vara ja seadmete kindlustus	-617	-293
Korterite remont & hooldus	-598	-26 534
Muud	-314	-2 030
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 689	-41 820

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 000	9 000
Kokku laenukohustised	9 000	9 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	10 000	0

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 250	59 250

Kokku laenukohustised	50 250	59 250
------------------------------	---------------	---------------

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Kokku antud laenud	0	0	0	0	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	95 000	26 750	68 250	0
Kokku laenukohustised	0	95 000	26 750	68 250	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68 250	0	9 000	59 250	0
Kokku laenukohustised	68 250	0	9 000	59 250	0

MÜÜDUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	31 873	0	5 649
Kokku müüdnud	0	31 873	0	5 649

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 000	0	363
Kokku ostetud	0	10 000	0	363

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2025

LLK Kinnisvara OÜ (registrikood: 14812836) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIGO KIISK	Juhatuse liige	18.03.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	220 035
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 071
Kokku	231 106
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	231 106
Kokku	231 106

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	46875	100.00%	Jah