

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Verona Apartments OÜ

registrikood: 12466258

postiaadress: Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn,
Garnisoni tn 4

postisihthnumber: 93816

e-posti aadress: info@verona.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Muud äritulud	9
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Muud ärikulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Verona Apartments OÜ tegeleb majutusega ja kinnisvaraarendusega.

2023. aasta oli ettevõttele edukas. Alustasime Valgas Puiestee 1 kahe kortermaja ehitusega majutuseks. Sinna tulevad külaliskorterid. Objekt valmib 2024. aastal. Samal ajal tegeme Rüütli 8, Paide, kortermaja projekteerimisega. Vaatame optimistlikult tulevikku ja näeme majutuse ja kinnivara valdkonnas potentsiaali. 2025. aastal tõusev majutusteenuse käibemaks mõjutab ettevõtet negatiivselt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	54 873	64 161
Nõuded ja ettemaksed	75 541	17 160
Nõuded ostjate vastu	5 900	4 091
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 845	1 570
Muud nõuded	50 796	11 499
Kokku käibevarad	130 414	81 321
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 024 000	1 181 000
Materiaalsed põhivarad	652 410	212 338
Kokku põhivarad	1 676 410	1 393 338
Kokku varad	1 806 824	1 474 659
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	39 311	26 471
Võlad ja ettemaksed	15 948	6 157
Võlad tarnijatele	6 065	5 012
Võlad töövõtjatele	3 759	604
Maksuvõlad	6 124	541
Kokku lühiajalised kohustised	55 259	32 628
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	757 259	407 441
Võlad ja ettemaksed	4 814	4 814
Muud võlad	4 814	4 814
Kokku pikaajalised kohustised	762 073	412 255
Kokku kohustised	817 332	444 883
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	959 776	545 348
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 216	484 428
Kokku omakapital	989 492	1 029 776
Kokku kohustised ja omakapital	1 806 824	1 474 659

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	222 344	503 228
Muud äritulud	0	390 747
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	107 923	14 112
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-200 773
Mitmesugused tegevuskulud	-105 386	-93 170
Tööjõukulud	-70 968	-36 180
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 053	-4 777
Muud ärikulud	-58 663	-32 225
Ärikasum (kahjum)	86 197	540 962
Intressikulud	-36 955	-40 009
Muud finantstulud ja -kulud	-4 526	-16 525
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	44 716	484 428
Tulumaks	-17 500	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 216	484 428

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Verona Apartments OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Bilanss on koostatud detailse bilansina Raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud bilansiskeemi alusel ja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2023 ja lõppes 31. detsembril 2023. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes. Raamatupidamise arvestuses järgitakse tekkepõhisuse ja soetusmaksumuse printsiipe. Potentsiaalsete tulude ja kulude kajastamisel lähtutakse konservatiivsuse printsiibist.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha pangakontodel ning kassas.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Allahindluse summa kajastatakse kasumiaruande kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused”.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse edaspidi õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest arvatakse maha akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Maad ei amortiseerita. Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid) ning tööjõukulu, mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu kaupade müügist 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.

Kulud

Kuluna kajastatakse aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele. Seotud osapooliks on juhatus. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt nimetatud isiku lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	450 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	377 747
Ümberliigitamised	353 253
31.12.2022	1 181 000
Müügid	-157 000
31.12.2023	1 024 000

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

											Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2021											
Soetusmaksumus	16 500	35 196	974	3 837		4 811	1 201	114 626	451 090	565 716	623 424
Akumuleeritud kulum		-9 637	-845	-2 074		-2 919	-1 201				-13 757
Jääkmaksumus	16 500	25 559	129	1 763		1 892	0	114 626	451 090	565 716	609 667
Ostud ja parendused		24 343	10 582		1 045	11 627	3 480	84 873		84 873	124 323
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		24 343									24 343
Muud ostud ja parendused			10 582		1 045	11 627	3 480	84 873		84 873	99 980
Kapitaliseeritud laenukulutused								12 911		12 911	12 911
Amortisatsioonikulu		-1 815	-1 272	-1 245	-97	-2 614	-348				-4 777
Müügid (jääkmaksumuses)								-176 533		-176 533	-176 533
Ümberliigitamised								97 837	-451 090	-353 253	-353 253
Ümberliigitamised ettemaksetest								451 090	-451 090		
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega								-353 253		-353 253	-353 253
31.12.2022											
Soetusmaksumus	16 500	59 539	11 556	3 837	1 045	16 438	4 681	133 714	0	133 714	230 872
Akumuleeritud kulum		-11 452	-2 117	-3 319	-97	-5 533	-1 549				-18 534
Jääkmaksumus	16 500	48 087	9 439	518	948	10 905	3 132	133 714	0	133 714	212 338
Ostud ja parendused		14 000	13 000			13 000		391 440		391 440	418 440
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		14 000									14 000
Muud ostud ja parendused			13 000			13 000		391 440		391 440	404 440
Kapitaliseeritud laenukulutused								36 955		36 955	36 955
Amortisatsioonikulu		-4 375	-3 255	-518	-209	-3 982	-696				-9 053
Müügid (jääkmaksumuses)			-6 270			-6 270					-6 270
31.12.2023											
Soetusmaksumus	16 500	73 539	15 806	3 837	1 045	20 688	4 681	562 109	0	562 109	677 517
Akumuleeritud kulum		-15 827	-2 892	-3 837	-306	-7 035	-2 245				-25 107
Jääkmaksumus	16 500	57 712	12 914	0	739	13 653	2 436	562 109	0	562 109	652 410

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	5 000	
Transpordivahendid	5 000	
Kokku	5 000	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen krediidasutuselt	407 441	27 880	379 561		5,35%	07.10.2027
Laen krediidasutuselt	389 129	11 431	377 698		6 kuu Euribor + 7%	10.03.2028
Pikaajalised laenud kokku	796 570	39 311	757 259			
Laenukohustised kokku	796 570	39 311	757 259			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen krediidasutuselt	433 912	26 471	407 441		5,35%	07.10.2027
Pikaajalised laenud kokku	433 912	26 471	407 441			
Laenukohustised kokku	433 912	26 471	407 441			

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	222 344	503 228
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	222 344	503 228
Kokku müügitulu	222 344	503 228
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korterite müük	0	359 416
Majutusteenus	219 544	133 112
Renditulu	2 400	10 700
Muu	400	0
Kokku müügitulu	222 344	503 228

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	390 747
Kokku muud äritulud	0	390 747

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	53 545	27 052
Sotsiaalmaksud	16 995	8 927
Töötuskindlustusmaks	428	200
Kokku tööjõukulud	70 968	36 179
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	1

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	57 000	0
Kahjum materiaalseste põhivarade müügist	1 271	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	13 000
Muud ärikulud	392	19 225
Kokku muud ärikulud	58 663	32 225

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 400	0	3 200
Kokku müüdnud	0	2 400	0	3 200

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 878	21 149	37 430	2 910
Kokku ostetud	15 878	21 149	37 430	2 910

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2024

Verona Apartments OÜ (registrikood: 12466258) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ELLA	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	959 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 216
Kokku	986 992

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	219545	98.74%	Jah