

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Ülejõe Arendused OÜ

registrikood: 14046394

postiaadress: Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn,
A. H. Tammsaare pst 10c-1

postisihthnumber: 80015

telefon: +372 4452971

e-posti aadress: info@samet.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatus:

Ülejõe Arendused OÜ asutati Sa.met AS poolt 10.05.2016 eesmärgiga tegeleda kinnisvaraarenduse ja ehitusega.

2021.aastal alustati kinnisvaraarendusega Pärnus. 2023.aastal jätkati valminud arenduste müükidega ja jätkati uute kinnisvaraarendustega.

Tulud, kulud ja kasum:

Ülejõe Arendused OÜ 2023.a. müügitulu 2 206 654 eurot (2022.a. müügitulu 1 372 972 eurot). Majandustegevusest teeniti kasumit 453 538 eurot (2022.a. kasum 201 520 eurot).

Investeeringud:

Aruandeaastal investeeringuid materiaalsesse põhivarasse ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks:

Ülejõe Arendused OÜ eesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata kinnisvara arendustegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	807 876	1 058 917	
Nõuded ja ettemaksed	44 308	0	
Nõuded ostjate vastu	601	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	43 707	0	2
Kokku varud	1 353 680	696 786	
Lõpetamata toodang	1 353 680	696 786	
Kokku käibevarad	2 205 864	1 755 703	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	472 862	472 862	3
Kokku põhivarad	472 862	472 862	
Kokku varad	2 678 726	2 228 565	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 140 017	1 093 394	
Võlad tarnijatele	1 088 767	914 018	
Maksuvõlad	0	9 202	2
Muud võlad	51 250	97 937	
Tulevaste perioodide tulud	0	72 237	
Kokku lühiajalised kohustised	1 140 017	1 093 394	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	925 000	975 000	4; 7
Kokku pikaajalised kohustised	925 000	975 000	
Kokku kohustised	2 065 017	2 068 394	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	157 671	-43 849	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	453 538	201 520	
Kokku omakapital	613 709	160 171	
Kokku kohustised ja omakapital	2 678 726	2 228 565	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 206 654	1 372 972	5
Muud äritulud	0	5 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 702 869	-1 120 378	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 998	-815	
Muud ärikulud	-1 814	-2 032	
Ärikasum (kahjum)	499 973	254 747	
Intressitulud	4 815	23	
Intressikulud	-51 250	-53 250	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	453 538	201 520	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	453 538	201 520	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ülejõe Arendused OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Standard on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt koostatud juhendid.

Ülejõe Arendused OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Bilanss on esitatud pika ja detailse vaatenägemisega.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varud (ka. arendatav kinnistu) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, transpordikuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Erandiks on varade jäägid, mille soetusmaksumus bilansikuupäeva seisuga ületas eeldatavat neto realiseerimismaksumust. Nimetatud varad on esitatud eeldatavas neto realiseerimismaksumuses ning maksumuse vahe on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Varudena kajastab ettevõtte ka üksikute hoonete või elamukruntide arendamiseks ja võõrandamiseks olevat kinnisvara.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte arendustegevuse ootel ja määratlemata kasutuseesmärgiga kinnisvara. Tegevuse alustamisel elukeskkonna, üksikute hoonete või elamukruntide arendamiseks ja võõrandamiseks on kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeritud varudeks.

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis 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 õiglasel väärtusel. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, 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 tööeest.

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnisvaraobjektid olid eelneva, 2022. a. raamatupidamise aastaaruandes kajastatud kui materiaalne põhivara. Kuna OÜ ei kasuta nimetatud kinnisvara oma tarbeks, vaid hoiab tulevikus müügiks või kinnisvaraarenduseks arendamise eesmärgil, on kinnisvara ümber klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks. Vastavalt on muudetud ka aruandeaasta võrdlusandmeid. Ümberklassifitseerimisega ei kaasnenud muid muudatusi, sh. muutusi tuludes ega kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	Ei amortiseerita

Finantskohustised

Pikaajalistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg arvestatuna aruandekuupäevast on hiljem kui üks aasta. Kõik ülejäänud kohustised on loetud lühiajalisteks. Materiaalselt fikseeritud teadaolevad ja potentsiaalsed kohustised on esitatud bilansis.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Tulu ehituslepingutelt

Tulu ehituslepingutest kajastatakse lähtuvalt ehitusprojekti valmidusastmest aruandekuupäeval, eeldusel, et projekti lõpptulemust (s.o projektiga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning projektist saadava tasu laekumine on tõenäoline. Ehituslepingutest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu projektiga kaasnevad kulud.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Omanikke;
- Tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- Eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	43 707	0	0	9 202
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	43 707	0	0	9 202

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	472 862	472 862
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	472 862	472 862
31.12.2022		
Soetusmaksumus	472 862	472 862
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	472 862	472 862
31.12.2023		
Soetusmaksumus	472 862	472 862
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	472 862	472 862

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	925 000		925 000		4-7%	EUR	2025-2027
Pikaajalised laenud kokku	925 000		925 000				
Laenukohustised kokku	925 000		925 000				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	975 000		500 000	475 000	4-7%	EUR	2025-2027
Pikaajalised laenud kokku	975 000		500 000	475 000			
Laenukohustised kokku	975 000		500 000	475 000			

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 206 654	1 372 972
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 206 654	1 372 972
Kokku müügitulu	2 206 654	1 372 972
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraarendus	2 205 216	1 372 972
Kulude edasimüük	1 438	0
Kokku müügitulu	2 206 654	1 372 972

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Sa.met AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 129 508	1 009 011
Kokku võlad ja ettemaksed	1 129 508	1 009 011

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	925 000	975 000
Kokku laenukohustised	925 000	975 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	975 000	0	0	975 000	53 250
Kokku laenukohustised	975 000	0	0	975 000	53 250

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	975 000	0	-50 000	925 000	51 250
Kokku laenukohustised	975 000	0	-50 000	925 000	51 250

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	2 269 056	1 310 670
Kokku ostetud	2 269 056	1 310 670

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.07.2024

Ülejõe Arendused OÜ (registrikood: 14046394) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANUS METSA	Juhatuse liige	17.07.2024
JANNO METSA	Juhatuse liige	17.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ülejõe Arendused OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Ülejõe Arendused OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

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 ülevaatuses 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 asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Ülejõe Arendused OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Maidu Kuuse
/allkirjastatud digitaalselt/
Vandeaudiitor nr 420

Osaühing MK Audit
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 90
Aadress: Lao 12/2-3, Pärnu linn, Pärnu maakond, 80010

Pärnus 17. juulil 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Ülejõe Arendused OÜ (registrikood: 14046394) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDU KUUSE	Vandeaudiitor	17.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	157 671
Aruandeaasta kasum (kahjum)	453 538
Kokku	611 209

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2205216	99.93%	Jah