

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Valgekivi OÜ

registrikood: 14681050

tänava/talu nimi, Lai tn 15

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80010

telefon: +372 55505580

e-posti aadress: rivo.loginov@miston.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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Valgekivi OÜ põhitegevusala on Paidesse ärihoonete ehitamine ja üürileandmine. Aruandeaastal jätkasime oma põhitegevusega.

2021.aastal valminud ärikeskuse kõik üüripinnad on välja renditud.

Majandusaasta lõpus alustati uue ärikeskuse ehitamisega, Prääma tee 11D kinnistule. Hoone üldpind on 3564 m². Valgekivi ärikeskuse teine hoone valmib 2024. aasta sügisel. Ärihoone ehitust finantseeritakse investeerimislaenuga, et tagada vajalikud finantsvahendid projekti elluviimiseks. Aruande esitamise hetkeks on valmiva ärihoone viiest üüripinnast välja renditud kaks.

2023 aasta lõppes osauhingule 50702 eurose kasumiga. Järgneval majandusaastal jätkub senine äritegevus.

Peamised finantssuhtarvud:		
	2023	2022
EBITDA= ärikasum+amortisatsioon	258767	296062
DSCR (laenu maksevõimekus)=EBITDA/(intressikulu+graafikujärgsed laenumaksed)	1,0	1,5
Ärirentaablus (%)=ärikasum/müügitulu x 100	64,5	66,0
Müügitulu puhasrentaablus (%); Puhasrentaablus (%)=puhaskasum/müügitulu x 100	15,6	41,6
Võlakordaja=Kohustised kokku/varad kokku	0,9	0,9
Kogukapitali puhasrentaablus (ROA %); ROA (%)=puhaskasum/varad kokku x 100	1,8	5,7

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 338	29 272	
Nõuded ja ettemaksed	31 478	10 164	2,8
Kokku käibevarad	52 816	39 436	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 821 493	2 732 998	3
Kokku põhivarad	2 821 493	2 732 998	
Kokku varad	2 874 309	2 772 434	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	104 570	186 566	4,8
Võlad ja ettemaksed	214 590	56 950	5,8
Kokku lühiajalised kohustised	319 160	243 516	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 270 783	2 295 255	4,8
Kokku pikaajalised kohustised	2 270 783	2 295 255	
Kokku kohustised	2 589 943	2 538 771	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	230 914	74 238	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 702	156 925	
Kokku omakapital	284 366	233 663	
Kokku kohustised ja omakapital	2 874 309	2 772 434	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	325 847	376 900	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-56 853	-63 528	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 227	-17 309	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-48 651	-47 492	3
Muud ärikulud	0	-1	
Ärikasum (kahjum)	210 116	248 570	
Intressitulud	107	34	
Intressikulud	-159 521	-91 679	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	50 702	156 925	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 702	156 925	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Valgekivi 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi 1.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuded. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Nõuded jaotatakse järelejäänud tähtaja järgi lühiajalisteks ja pikaajalisteks nõueteks. Nõuded kuni 12 kuud kajastatakse lühiajaliste nõuetena ja nõuded 1 - 5 aastat kajastatakse pikaajaliste nõuetena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuga on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga soetusmaksumuses miinus amortisatsioon. Maad ei amortiseerita.

Intressikulud, mis on seotud kinnisvara ehitusega, kajastatakse vara soetusmaksumuses alates ehitustegevuse algusest kuni vara valmimiseni ja kasutuselevõtmiseni.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantskohustised liigitatakse lühiajaliseks siis, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast ja pikaajaliseks kui tasumise aeg on pikem kui 12 kuud.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade ja teenuste 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 teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kinnisvara väljarentimisega kaasnevad kõrvalteenused ehk kommunaal- ja halduskulude edasimüük on kajastatud brutomeetodil - nii tulud kui kulud on kajastatud ettevõtte kasumiaruandes.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulude arvestust peetakse tekkepõhiselt. Aruandeaasta kulud on kajastatud kasumiaruande vastavatel ridadel.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80

netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksu kuluna dividendide väljakuulutamise

perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

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

- osanikud/omanikud;
- tütar- ja sidusettevõtted;
- osahingu juhatus ja juhatusega seotud ettevõtted;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	12 907	12 907	
Ostjatelt laekumata arved	12 907	12 907	
Nõuded seotud osapoolte vastu	179	179	8
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 267	18 267	
Ettemaksed	125	125	
Muud makstud ettemaksed	125	125	
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 478	31 478	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 051	10 051	
Ostjatelt laekumata arved	10 051	10 051	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	
Ettemaksed	111	111	
Muud makstud ettemaksed	111	111	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 164	10 164	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	320 000	2 316 630	90 962	2 727 592
Akumuleeritud kulum		-42 472		-42 472
Jääkmaksumus	320 000	2 274 158	90 962	2 685 120
Ostud ja parendused			95 369	95 369
Amortisatsioonikulu		-47 491		-47 491
Ümberliigitamised		115 904	-115 904	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	320 000	2 432 534	70 427	2 822 961
Akumuleeritud kulum		-89 963		-89 963
Jääkmaksumus	320 000	2 342 571	70 427	2 732 998
Ostud ja parendused			137 146	137 146
Amortisatsioonikulu		-48 651		-48 651
31.12.2023				
Soetusmaksumus	320 000	2 432 534	207 573	2 960 107
Akumuleeritud kulum		-138 614	0	-138 614
Jääkmaksumus	320 000	2 293 920	207 573	2 821 493

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	268 407	226 026

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 319 481	104 570	2 214 911		EUR	10.05.2027	
Laen seotud osapoolelt	55 872		55 872		EUR	31.12.2025	8
Pikaajalised laenud kokku	2 375 353	104 570	2 270 783				
Laenukohustised kokku	2 375 353	104 570	2 270 783				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	55 872	55 872			EUR	31.12.2023	8
Lühiajalised laenud kokku	55 872	55 872					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 425 949	130 694	2 295 255		EUR	10.05.2027	
Pikaajalised laenud kokku	2 425 949	130 694	2 295 255				
Laenukohustised kokku	2 481 821	186 566	2 295 255				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	320 000	320 000
Ehitised	2 501 494	2 412 998
Kokku	2 821 494	2 732 998

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule summas 3,25 mln eurot.

Bilansipäevajärgselt on ettevõtte sõlminud uue pikaajalise finantseerimislepingu summas 2,42 mln eurot uue ärihoone ehituseks ning seadnud kinnistule täiendava hüpoteegi summas 2,9 mln eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 850	8 850	
Võlad seotud osapooltele	159 013	159 013	8
Maksuvõlad	1 230	1 230	
Muud võlad	7 195	7 195	
Intressivõlad	7 195	7 195	
Saadud ettemaksed	38 302	38 302	
Muud saadud ettemaksed	38 302	38 302	
Kokku võlad ja ettemaksed	214 590	214 590	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 983	9 983	
Maksuvõlad	4 377	4 377	
Muud võlad	4 288	4 288	
Intressivõlad	4 288	4 288	
Saadud ettemaksed	38 302	38 302	
Muud saadud ettemaksed	38 302	38 302	
Kokku võlad ja ettemaksed	56 950	56 950	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	325 847	376 900
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	325 847	376 900
Kokku müügitulu	325 847	376 900
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüritulu	268 407	226 026
Kinnisvara üüri kõrvalteenused	57 440	150 874
Kokku müügitulu	325 847	376 900

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus põhikohaga töötajaid ei olnud, samuti ei tasustatud juhatuse liikmete tööd.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	179	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	179	0	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	55 872	4
Kokku laenukohustised	0	55 872	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	159 013	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	159 013	0	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 872	0	4
Kokku laenukohustised	55 872	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	990 943	935 071	55 872	4
Kokku laenukohustised	990 943	935 071	55 872	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 872		0	55 872	4
Kokku laenukohustised	55 872	0	0	55 872	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	149			
Kokku müüdid	149		0	

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		134 903		95 880
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 400			
Kokku ostetud	2 400	134 903	0	95 880

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2024

Valgekivi OÜ (registrikood: 14681050) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIVO LOGINOV	Juhatuse liige	28.02.2024
KASPAR PARTS	Juhatuse liige	28.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Valgekivi OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Valgekivi OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Valgekivi OÜ on seisuga 31.12.2023 koostatud bilansis kajastanud pangalaenu summas 2214911 eurot pikaajalise kohustusena. Kuna ettevõtte ei ole aruandeaastal täitnud kõiki laenulepingus sätestatud eritingimusi, on pangal võimalik nõuda lepingust tulenevat kohustuste kohest täitmist, mille tõttu oleks tulnud pangalaenu kajastada täies ulatuses lühiajalise kohustusena. Pank on bilansipäevajärgselt 27.02.2024 väljastanud kinnituskirja, et ei ütle laenulepingut sel põhjusel erakorraliselt üles, kuid samas ka ei loobu võimalusest seda õiguskaitsevahendit edaspidi vajadusel kasutada. Seega oleks tulnud pikaajaline laenu summas 2214911 kajastada bilansis lühiajaliste kohustuste koosseisus.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Valgekivi OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Valgekivi OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Made Tamm

Vandeaudiitori number 353

Gaidian OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 117

Kullimänniku tee 30, Papsaare küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, 88317

29.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Valgekivi OÜ (registrikood: 14681050) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADE TAMM	Vandeaudiitor	29.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	230 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 702
Kokku	281 616
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	281 616
Kokku	281 616

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	230 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 702
Kokku	281 616

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	325847	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55505580
E-posti aadress	rivo.loginov@miston.ee