

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: VRNI OÜ

registrikood: 16097094

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Telliskivi tn 60/1

postisihthnumber: 10412

e-posti aadress: info@perton.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	11
Lisa 13 Intressitulud	11
Lisa 14 Intressikulud	11
Lisa 15 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte VRNI OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Paralleelselt kinnisvara arendusega renditakse kuni ehituse alguseni kinnistul olevaid pindasid välja.

Rendituluks kujunes 2023. aastal 162 483 eurot (2022. aasta müügitulu oli 89 610 eurot).

2023. aasta lõppes 158 115 eurose kahjumiga.

Kinnisvaraarenduse üld-, finants- ja turunduskulusid ei ole lubatud kapitaliseerida, kujuneb ka omakapital negatiivseks. Kasum tekib alles arendus- ja ehitustegevuse lõpus uute hoonete müügiga ning see peab katma ka eelnevate perioodide kahjumid.

Ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatusele tasusid ei makstud.

Arendust ja üldhaldust koordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavad teenuseid sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	671	1 501	2
Nõuded ja ettemaksed	13 035	29 384	3
Varud	2 157 027	2 152 607	4
Kokku käibevarad	2 170 733	2 183 492	
Kokku varad	2 170 733	2 183 492	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 158 800	637 871	5
Võlad ja ettemaksed	281 631	257 204	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 440 431	895 075	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	95 000	1 495 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	95 000	1 495 000	
Kokku kohustised	2 535 431	2 390 075	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-209 083	-38 763	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 115	-170 320	
Kokku omakapital	-364 698	-206 583	
Kokku kohustised ja omakapital	2 170 733	2 183 492	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	162 483	89 610	9
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	4 420	99 430	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-58 255	-140 031	10
Mitmesugused tegevuskulud	-39 991	-88 789	11
Muud ärikulud	-35	0	
Ärikasum (kahjum)	68 622	-39 780	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	2 500	12
Intressitulud	0	90	13
Intressikulud	-226 737	-133 130	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-158 115	-170 320	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 115	-170 320	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VRNI OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise standarditest.

Aruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtete lühendatud aruandevormi ja aruanne on eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete

korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse ning kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest.

Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kuludid eraldi kogudes.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustus 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.

Tulud

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.

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate ehitusteenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tuludid ja kuludid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum

kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Maksustamine

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

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, esitatakse kasumi olemasolul aastaaruande lisas Tingimuslikud kohustised ja varad.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. OÜ-s VRNI loetakse seotud osapoolteks tütarettevõtet, olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arveldusarve	671	1 501
Kokku raha	671	1 501

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	13 035	13 035	
Ostjatelt laekumata arved	13 035	13 035	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 035	13 035	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	13 146	13 146	
Ostjatelt laekumata arved	13 146	13 146	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 238	16 238	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 384	29 384	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	2 157 027	2 152 607
Kinnistud	2 053 177	2 053 177
Arenduskulud	103 850	99 430
Kokku varud	2 157 027	2 152 607

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud ettevõtelt	358 800	358 800			EUR	31.12.2024	15
Muudelt ettevõtelt	400 000	400 000			EUR	30.06.2024	
Finantsettevõtelt	1 400 000	1 400 000			EUR	31.05.2024	
Lühiajalised laenud kokku	2 158 800	2 158 800					
Pikaajalised laenud							
Seotud ettevõtelt	95 000		95 000		EUR	26.11.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	95 000		95 000				
Laenukohustised kokku	2 253 800	2 158 800	95 000				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud ettevõtelt	237 871	237 871			EUR	31.12.2023	15
Muudelt ettevõtelt	400 000	400 000			EUR	30.05.2023	
Lühiajalised laenud kokku	637 871	637 871					
Pikaajalised laenud							
Finantsasutustelt	1 400 000		1 400 000		EUR	31.05.2024	
Seotud ettevõtelt	95 000		95 000		EUR	26.11.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	1 495 000		1 495 000				
Laenukohustised kokku	2 132 871	637 871	1 495 000				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	242 290	242 290	
Maksuvõlad	1 768	1 768	7
Muud võlad	31 678	31 678	
Intressivõlad	31 671	31 671	
Muud viitvõlad	7	7	
Tagatisrahad	5 895	5 895	
Kokku võlad ja ettemaksed	281 631	281 631	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	229 613	229 613	
Muud võlad	22 981	22 981	
Intressivõlad	22 974	22 974	
Muud viitvõlad	7	7	
Tagatisrahad	4 610	4 610	
Kokku võlad ja ettemaksed	257 204	257 204	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 768	16 238	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 768	16 238	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Kuna üld-, turundus- ja finantskulud ei kapitaliseerita, tulud realiseeruvad alles valmis korterite (hoonete) müügist, kujunes 2023. aasta kahjumiks 158 115 eurot (2022. aastal oli kahjum 170 320 eurot) ning omakapital on sellega seondult negatiivne.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	162 483	89 610
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	162 483	89 610
Kokku müügitulu	162 483	89 610
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rentimine	162 483	89 610
Kokku müügitulu	162 483	89 610

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	34 024	23 105
Elektrienergia	34 024	23 105
Veevarustusteenused	5 962	3 474
Arenduskulud	4 420	99 400
Halduskulud	11 376	12 091
Turunduskulud	2 473	1 931
Muud	0	30
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	58 255	140 031

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	25
Üldhaldus	38 900	74 500
Lepingutasud	100	14 000
Muud	991	264
Kokku mitmesugused tegevuskulud	39 991	88 789

Lisa 12 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	2 500
Osade müük	0	2 500
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	2 500

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu laenudelt	0	89
Muud intressitulud	0	1
Kokku intressitulud	0	90

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	226 737	133 130
Kokku intressikulud	226 737	133 130

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	358 800	237 871	5
Kokku laenukohustised	358 800	237 871	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	245 137	223 049	
Kokku võlad ja ettemaksed	245 137	223 049	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	95 000	95 000	5
Kokku laenukohustised	95 000	95 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	24 650	0	24 650	0	89	
Kokku antud laenud	24 650	0	24 650	0	89	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	59 551	332 920	59 600	332 871	15 775	5
Kokku laenukohustised	59 551	332 920	59 600	332 871	15 775	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	332 871	205 219	84 290	453 800	27 508	5
Kokku laenukohustised	332 871	205 219	84 290	453 800	27 508	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	41 150	180 831
Kokku ostetud	41 150	180 831

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

VRNI OÜ (registrikood: 16097094) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	26.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-209 083
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-158 115
Kokku	-367 198
Katmine	
Kokku	-367 198

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	162483	100.00%	Jah