

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ Valgeranna Villad

registrikood: 16352793

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Varud	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 11 Intressitulud	10
Lisa 12 Intressikulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Valgeranna Villad OÜ põhitegevus on kinnisvaraarendus Pärnus linnas Audru osavallas Valgeranna piirkonnas.

.

Kinnisvaraarenduses tekib käive alles kinnisvara müügist, siis tekib kasum ka antud projektil alles valmis majade müügist ja see peab katma ka eelmiste aastate kahjumi.

Ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatusele tasusid ei makstud. Arendust, ehitust ja turundust koordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavad teenused sisse.

.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	68	8	2
Nõuded ja ettemaksed	3	177 205	3
Varud	528 791	495 599	5
Kokku käibevarad	528 862	672 812	
Kokku varad	528 862	672 812	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	471 750	749 500	6
Võlad ja ettemaksed	47 649	40 919	7
Kokku lühiajalised kohustised	519 399	790 419	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	222 786	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	222 786	0	
Kokku kohustised	742 185	790 419	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-120 107	-60 845	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-95 716	-59 262	
Kokku omakapital	-213 323	-117 607	
Kokku kohustised ja omakapital	528 862	672 812	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	33 192	2 125	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-61 592	-2 125	9
Mitmesugused tegevuskulud	-22 633	-18 954	10
Ärikasum (kahjum)	-51 033	-18 954	
Intressitulud	4 192	8 211	11
Intressikulud	-48 875	-48 519	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-95 716	-59 262	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-95 716	-59 262	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Valgeranna Villad raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise standarditest. Aruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele.

OÜ-s Valgeranna Villad loetakse seotud osapoolteks olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arveldusarve	68	8
Kokku raha	68	8

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	3	3	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	4
Laenunõuded	174 993	174 993	13
Muud nõuded	2 210	2 210	
Intressinõuded	2 210	2 210	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	177 205	177 205	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	3	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3	2

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Kinnistud	463 147	463 147
Arenduskulud	65 644	32 452
Kokku varud	528 791	495 599

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud ettevõtelt	471 750	471 750			3,5%	EUR	31.12.2025	13
Lühiajalised laenud kokku	471 750	471 750						
Pikaajalised laenud								
Muud finantsettevõtted	222 786		222 786		10,5%	EUR	19.05.2026	
Pikaajalised laenud kokku	222 786		222 786					
Laenukohustised kokku	694 536	471 750	222 786					
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud ettevõtelt	462 500	462 500			3,5%	EUR	31.12.2024	13
Lühiajalised laenud	287 000	287 000			11,5%	EUR	16.08.2024	
Lühiajalised laenud kokku	749 500	749 500						
Laenukohustised kokku	749 500	749 500						

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15	15
Muud võlad	47 634	47 634
Intressivõlad	47 634	47 634
Kokku võlad ja ettemaksed	47 649	47 649
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12	12
Muud võlad	40 907	40 907
Intressivõlad	40 907	40 907
Kokku võlad ja ettemaksed	40 919	40 919

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Kuna üldhaldus-, finants- ja turunduskulusid ei saa kapitaliseerida, tulud aga laekuvad alles valmis majade müügist, siis püsib omakapital negatiivne kuni esimeste majade valmimise ja müüginini. 2024. majandusaasta tulemuseks jäi 95 716 eurot kahjumit (2023. aastal oli kahjum 59 262 eurot).		

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Arenduskulud	33 192	2 125
Turunduskulud	28 400	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	61 592	2 125

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Riiklikud ja kohalikud maksud	14	0
Üldhaldus	8 600	9 100
Lepingutasud	13 299	9 814
Muud	720	40
Kokku mitmesugused tegevuskulud	22 633	18 954

Lisa 11 Intressitulud
(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	4 192	8 211	13
Kokku intressitulud	4 192	8 211	

Lisa 12 Intressikulud
(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	48 875	48 519
Kokku intressikulud	48 875	48 519

Lisa 13 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	177 203	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	177 203	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	471 750	462 500	6
Kokku laenukohustised	471 750	462 500	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 966	28 553	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 966	28 553	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud 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 ettevõtjad	254 823	0	79 830	174 993	8 211	3,11
Kokku antud laenud	254 823	0	79 830	174 993	8 211	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	174 993	0	174 993	0	4 192	3,11
Kokku antud laenud	174 993	0	174 993	0	4 192	

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 ettevõtjad	462 500	9 400	9 400	462 500	16 462	6
Kokku laenukohustised	462 500	9 400	9 400	462 500	16 462	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	462 500	407 860	398 610	471 750	16 791	6
Kokku laenukohustised	462 500	407 860	398 610	471 750	16 791	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 811	9 100
Kokku ostetud	65 811	9 100

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2025

OÜ Valgeranna Villad (registrikood: 16352793) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Marko Bäärs	Juhatuse liige	19.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-120 107
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-95 716
Kokku	-215 823