

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Wodoc OÜ

registrikood: 12325753

tänava/talu nimi, Tartu mnt 25-35
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 53285353

e-posti aadress: office@esti.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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Muud nõuded	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Muud võlad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Tööjõukulud	10
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Wodoc oli asutatud 2012. aastal, registrikood 12325753.

2017. ja 2018.aa. ettevõtte omandas osalus osaühingutes Park Plaza OÜ ja Merirahu Residence OÜ, omandatud ettevõtte kogu tegevus on keskendunud mitteeluruumidega hoone arendamisele ning omandatud osalus ettevõttes Wodoc Assets OÜ.

2018.aastal ettevõtte sai kahjumi nõuete allahindlusest (laenusaajaks oli nüüd pankrotis olev ettevõtte). Seisuga 31.12.2020a. oli ettevõtte omakapital negatiivne. Omakapitali taastamiseks osanikud moodustasid 2021.aasta lõpus vabatahtlik reserv osanike poolt antud laenude arvelt.

2022.aastal toimus ühinemine ettevõttega Wodoc Assets OÜ.

Juhatus kinnitab, et ettevõtte tegevus on jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditoride huve.

Palgalisi töötajaid ettevõttel ei olnud.

Wodoc OÜ juhatus koosneb kahest liikmest: Oleksandr Iushyn ja Pavel Galant.

Juhatus liikmete lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Finantssuhtarvud

	2022	2021
Puhaskasum (-kahjum)	319 020	-20 349
Käibevara	243 038	1 392 895
Lühiajalised kohustused	158 614	1 396 396
Varad	2 333 170	1 398 896
Omakapital	394 261	2 500

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 478	310 035	2
Nõuded ja ettemaksed	241 560	1 082 860	3,14
Kokku käibevarad	243 038	1 392 895	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 908	6 001	4
Nõuded ja ettemaksed	2 087 224	0	3,14
Kokku põhivarad	2 090 132	6 001	
Kokku varad	2 333 170	1 398 896	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	836 900	6,14
Võlad ja ettemaksed	158 614	559 496	7,14
Kokku lühiajalised kohustised	158 614	1 396 396	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 426 381	0	6,14
Võlad ja ettemaksed	353 914	0	7,14
Kokku pikaajalised kohustised	1 780 295	0	
Kokku kohustised	1 938 909	1 396 396	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Muud reservid	0	473 064	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 741	-452 715	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	319 020	-20 349	
Kokku omakapital	394 261	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	2 333 170	1 398 896	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Muud äritulud	0	5 110	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 625	-9 974	10
Ärikasum (kahjum)	-4 625	-4 864	
Intressitulud	170 409	76 246	14
Intressikulud	-75 306	-91 731	12,14
Muud finantstulud ja -kulud	228 542	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	319 020	-20 349	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	319 020	-20 349	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Wodoc OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena vastavalt RTJ 15 § 62 nõuetele.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtjalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse

Sidusettevõtteks on ettevõtte, mille üle Wodoc OÜ on oluline mõju ja mis ei ole Wodoc OÜ tütaretevõtte. Olulise mõju olemasolu eeldatakse üldiselt juhul, kui Wodoc OÜ omanduses on rohkem kui 50 % sidusettevõtte hääleõigusest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Investeeringisobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

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.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse seda edasi soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustuste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kassa	304	304
AS SEB Pank	1 174	309 731
Kokku raha	1 478	310 035

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 320	5 320	0	
Laenunõuded	2 245 040	205 040	2 040 000	14
Muud nõuded	78 424	31 200	47 224	
Intressinõuded	77 424	30 200	47 224	14
Viitlaekumised	1 000	1 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 328 784	241 560	2 087 224	
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	36 612	36 612	0	
Ostjatelt laekumata arved	36 612	36 612	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 432	4 432	0	
Laenunõuded	866 674	866 674	0	14
Muud nõuded	175 142	175 142	0	
Intressinõuded	175 142	175 142	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 082 860	1 082 860	0	

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11369122	Park Plaza OÜ	Eesti	EMTAK 68201	10	19.58
14456755	ESTIWO OÜ	Eesti	EMTAK 70221	100	0
14166448	Merirahu Residence OÜ	Eesti	EMTAK 41101	28	33
14583471	Wodoc Assets OÜ	Eesti	EMTAK 70221	100	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Müük	Muud muutused	31.12.2022
Park Plaza OÜ	1 801	0	282	2 083
ESTIWO OÜ	100	-100	0	0
Merirahu Residence OÜ	700	0	125	825
Wodoc Assets OÜ	2 500	0	-2 500	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 101	-100	-2 093	2 908

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
ESTIWO OÜ	100	100	0

2022.aastal toimus ühinemine Wodoc OÜ ja Wodoc Assets OÜ, ühinemise teel Wodoc OÜ sai osalused ettevõtetes Park Plaza OÜ ja Merirahu Residence OÜ.

Lisa 5 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressinõuded	77 424	30 200	47 224
Intressinõuded seotud osapoolte vastu	77 424	30 200	47 224
Viitlaekumised	1 000	1 000	0
Kokku muud nõuded	78 424	31 200	47 224
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressinõuded	175 142	175 142	0
Intressinõuded seotud osapoolte vastu	175 142	175 142	0
Kokku muud nõuded	175 142	175 142	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Tagatiseta laenud							
Pikaajalised laenud							
Tagatiseta laenud	1 426 381	0	1 426 381	0	6-10%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	1 426 381	0	1 426 381	0			
Laenukohustised kokku	1 426 381	0	1 426 381	0			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tagatiseta laenud	836 900	836 900			6%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	836 900	836 900					
Laenukohustised kokku	836 900	836 900	0				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 455	1 455	0
Muud võlad	511 073	157 159	353 914
Intressivõlad	511 073	157 159	353 914
Kokku võlad ja ettemaksed	512 528	158 614	353 914
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	270	270	0
Muud võlad	559 226	559 226	0
Intressivõlad	559 226	559 226	0
Kokku võlad ja ettemaksed	559 496	559 496	0

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressivõlad	511 073	157 159	353 914
Kokku muud võlad	511 073	157 159	353 914

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressivõlad	559 226	559 226	0
Kokku muud võlad	559 226	559 226	0

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	1 200	2 308
Mitmesugused bürookulud	186	5 506
Raamatupidamisteenused	1 850	1 000
Riigilõiv	54	0
Ostetud teenused	1 335	1 160
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 625	9 974

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	75 306	91 731
Kokku intressikulud	75 306	91 731

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Ostetud nõuetest saadud kasum	228 542	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	228 542	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 663 010	336 634	1 132 970	866 674	76 246
Kokku antud laenud	1 663 010	336 634	1 132 970	866 674	76 246

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	866 674	2 160 600	782 234	2 245 040	170 397
Kokku antud laenud	866 674	2 160 600	782 234	2 245 040	170 397

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 841 900	1 005 000	836 900	91 731
Kokku laenukohustised	1 841 900	1 005 000	836 900	91 731

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	836 900	1 525 000	935 519	1 426 381	303 370
Kokku laenukohustised	836 900	1 525 000	935 519	1 426 381	303 370

Juhatuse liikmetele 2022.aastal tasu makstud ei ole ja lahkumishüvitisi ei ole määratud.

2021.aastal omanikulaenu arvelt summas 473 064 eurot oli moodustatud vabatahtlik reserv ning 2022.aastal moodustatud reserv oli ümberklassifitseeritud laenuks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.03.2023

Wodoc OÜ (registrikood: 12325753) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLEKSANDR IUSHYN	Juhatuse liige	09.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 741
Aruandeaasta kasum (kahjum)	319 020
Kokku	391 761
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	391 761
Kokku	391 761

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Pavel Galant	37209050068	Venemaa	1250 EUR (Lihtomand)
Oleksandr Iushyn	37005180016	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53285353
E-posti aadress	office@esti.ee