

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 28.10.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Valgeranna Villad

registrikood: 16352793

tänav a nimi, maja number: Telliskivi tn 60/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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

Tegevusaruanne

Valgeranna Villad OÜ loodi 28.10.2021. Põhitegevuseks on planeeritud kinnisvaraarendus Pärnus linnas Valgerannas.

2022. majandusaastal osteti kinnistud Teeserva ja Pajuvälja, kuhu on planeeritud ehitada eramud.

2022. aastal alustati ettevalmistuste ja projekteerimistega. 2023. aastal loodetakse jõuda teede ja trasside ehituseni.

Kui kõik sujub ootuspäraselt ja üldine olukord kinnisvaraturul stabiliseerub, alustatakse esimeste majade ehitusega eeldatavasti 2024. aastal.

Kuna üldhaldus-, finants-, turundus- ja müügikulusid ei kapitaliseerita, enamus neist kuludest aga jäävad arendus- ja ehitusperioodi, siis lõppes 2022. aasta 60 845 eurose kahjumiga ja negatiivse osakapitaliga.

Esimeste majade valmimine ja müük peaks jääma aastas 2025 ning sellest saadav tulu peab katma ka eelmiste perioodide kahjumi.

Ettevõtte 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)

	31.12.2022	28.10.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31	0	2
Nõuded ja ettemaksed	263 872	0	3
Varud	493 474	0	5
Kokku käibevarad	757 377	0	
Kokku varad	757 377	0	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	749 500	0	6
Võlad ja ettemaksed	66 222	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	815 722	0	
Kokku kohustised	815 722	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60 845	0	
Kokku omakapital	-58 345	0	
Kokku kohustised ja omakapital	757 377	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	28.10.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	30 327	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-36 238	9
Mitmesugused tegevuskulud	-34 333	10
Ärikasum (kahjum)	-40 244	
Intressitulud	3 301	11
Intressikulud	-23 902	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-60 845	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60 845	

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	28.10.2021
Arveldusarve	31	0
Kokku raha	31	0

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 749	5 749	4
Laenunõuded	254 823	254 823	13
Muud nõuded	3 300	3 300	
Intressinõuded	3 300	3 300	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	263 872	263 872	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	28.10.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	5 749	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 749	0

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	28.10.2021
Lõpetamata toodang	493 474	0
Kinnistud	463 147	0
Arenduskulud	30 327	0
Kokku varud	493 474	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud ettevõtetelt	462 500	462 500			3,5%	EUR	31.12.2023	13
Lühiajalised laenud	68 394	68 394			10%	EUR	31.07.2023	
Lühiajalised laenud	86 799	86 799			11%	EUR	12.08.2023	
Lühiajalised laenud	131 807	131 807			11%	EUR	22.08.2023	
Lühiajalised laenud kokku	749 500	749 500						
Laenukohustised kokku	749 500	749 500						

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	42 320	42 320
Muud võlad	23 902	23 902
Intressivõlad	23 902	23 902
Kokku võlad ja ettemaksed	66 222	66 222

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	28.10.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte asutati 28.10.2021 sissemaksid tegemata, kuid osakapital maksti sisse juba jaanuaris 2022. aastal. Kuna üldhaldus-, finants- ja turunduskulusid ei saa kapitaliseerida, tulud aga laekuvad alles valmis majade müügist, siis püsib omakapital negatiivne kuni esimeste majade valmimise ja müügini. Esimese majandusaasta tulemuseks jäi 60 845 eurot kahjumit.		

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	28.10.2021 - 31.12.2022
Arenduskulud	30 327
Turunduskulud	5 911
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	36 238

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	28.10.2021 - 31.12.2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	75
Üldhaldus	27 600
Lepingutasud	6 177
Muud	481
Kokku mitmesugused tegevuskulud	34 333

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	28.10.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	3 300	13
Muud intressitulud	1	
Kokku intressitulud	3 301	

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	28.10.2021 - 31.12.2022
Intressikulu laenudelt	23 902
Kokku intressikulud	23 902

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	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	258 123	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	258 123	
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	462 500	6
Kokku laenukohustised	462 500	
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 451	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 451	

ANTUD LAENUD	28.10.2021	Antud laenud	Antud 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 ettevõtjad	0	286 323	31 500	254 823	3 300	3,11
Kokku antud laenud	0	286 323	31 500	254 823	3 300	

LAENUKOHUSTISED	28.10.2021	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 ettevõtjad	0	464 170	1 670	462 500	12 143	6
Kokku laenukohustised	0	464 170	1 670	462 500	12 143	

OSTETUD	28.10.2021 - 31.12.2022	
	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	462 413	61 511
Kokku ostetud	462 413	61 511

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2023

OÜ Valgeranna Villad (registrikood: 16352793) 28.10.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	16.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60 845
Kokku	-60 845
Katmine	
Kokku	-60 845

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@perton.ee