

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Verkantor OÜ

**registrikood:** 16112706

**tänava/talu nimi,** Kivistiku tn 3

**maja ja korteri number:**

**alevik:** Laagri alevik

**vald:** Saue vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 76401

**telefon:** +372 5260721

**e-posti aadress:** jaanus.moldre@gmail.com

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Raha                             | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 7  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 8  |
| Lisa 5 Laenukohustised                  | 9  |
| Lisa 6 Müügitulu                        | 9  |
| Lisa 7 Tööjõukulud                      | 10 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                 | 10 |
| Aruande allkirjad                       | 11 |

## Tegevusaruanne

OÜ Verkantor põhitegevus on kinnisvara arendus, haldus ja väljaüürimine.  
Müügitulu oli 2022.aastal 4500 eurot.

Ettevõtte bilansiline varade maht seisuga 31.12.2022 moodustas 119 770 eurot. Äritegevuse tulemiks oli ärikasum 3873 eurot.  
Aruandeaasta tulemiks kujunes kasum 993 eurot pärast pikaajalise laenu intressi tasumist.

Netovara kujunes negatiivseks ja moodustas summa -1750. Tegemist on osakapitali sissemakseta 01. 12. 2020 registreeritud osaühinguga, millel osakapitali sissemakse tähtaeg oli 3 aastat. 2022 aastal veel sissemakset ei teostatud, sest oli lootus suuremale kasumile.

**Osanikud on otsustanud maksta kogu osakapitali summa täielikult ära 2023 aastal .**

Järgmisel majandusaastal ettevõtte jätkab oma tegevust samal põhitegevusalal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 3 240          | 2 659          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 480            | 28             |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>3 720</b>   | <b>2 687</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 116 050        | 116 050        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>116 050</b> | <b>116 050</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>119 770</b> | <b>118 737</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 520            | 480            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>520</b>     | <b>480</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 121 000        | 121 000        | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>121 000</b> | <b>121 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>121 520</b> | <b>121 480</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 5 000          | 5 000          |         |
| Sissemaksmata osakapital                     | -5 000         | -5 000         |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -2 743         | 0              |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 993            | -2 743         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-1 750</b>  | <b>-2 743</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>119 770</b> | <b>118 737</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022         | 2021          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 4 500        | 2 800         | 6       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -592         | -2 101        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -35          | -562          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>3 873</b> | <b>137</b>    |         |
| Intressikulud                               | -2 880       | -2 880        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>993</b>   | <b>-2 743</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>993</b>   | <b>-2 743</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Verkantor raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Tpoimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne esitatakse eurodes. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtjalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat mittetagastatavat makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad). Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit [kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit/ individuaalse hindamise meetodit]. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või mõlemad), mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Objekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringute arvestusel lähtutakse Raamatupidamise Toimkonna juhendist RTJ 6.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum. Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 650 eurot. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 650 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

## 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.

## Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- 1) emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud;
- 2) tütar- ja sidusettevõtted;
- 3) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- 4) äriühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                       | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Raha LHV pangakontol  | 3 082        | 2 502        |
| Raha Swedpanga kontol | 158          | 157          |
| <b>Kokku raha</b>     | <b>3 240</b> | <b>2 659</b> |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2022 |            | 31.12.2021 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     |            | 520        |            | 480        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 0          |            | 27         |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> |            | <b>520</b> | <b>27</b>  | <b>480</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |         |
|------------------------|---------|---------|
|                        |         | Kokku   |
|                        | Maa     |         |
|                        |         |         |
| Ostud ja parendused    | 116 050 | 116 050 |
|                        |         |         |
| <b>31.12.2021</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 116 050 | 116 050 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 116 050 | 116 050 |
|                        |         |         |
|                        |         |         |
| <b>31.12.2022</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 116 050 | 116 050 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 116 050 | 116 050 |

|                                                | 2022  | 2021  |
|------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 4 500 | 2 800 |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                            | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                            |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud        |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| laen oü-lt                 | 85 000     |                                   |                     | 85 000      | 3,38         | euro        | 01.01.2035  |
| Pikaajalised laenud kokku  | 85 000     |                                   |                     | 85 000      |              |             |             |
| Muud laenukohustised       |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| eralaen                    | 36 000     |                                   |                     | 36 000      | 0            | euro        | 12.01.2028  |
| Muud laenukohustised kokku | 36 000     |                                   |                     | 36 000      |              |             |             |
| Laenukohustised kokku      | 121 000    |                                   |                     | 121 000     |              |             |             |
|                            |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                            | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                            |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud        |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| laen oü-lt                 | 85 000     |                                   |                     | 85 000      | 3,6 %        | euro        | 01.01.2035  |
| Pikaajalised laenud kokku  | 85 000     |                                   |                     | 85 000      |              |             |             |
| Muud laenukohustised       |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| eralaen                    | 36 000     |                                   |                     | 36 000      |              | euro        | 12.01.2028  |
| Muud laenukohustised kokku | 36 000     |                                   |                     | 36 000      |              |             |             |
| Laenukohustised kokku      | 121 000    |                                   |                     | 121 000     |              |             |             |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022         | 2021         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |              |
| Eesti                                       | 4 500        | 2 800        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>4 500</b> | <b>2 800</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 500</b> | <b>2 800</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |              |
| ladustamisterritooriumi rent 6820           | 4 500        | 2 800        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 500</b> | <b>2 800</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil palgalist tööjõudu ei kasutatud.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                 | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Laenukohustised                                                                                              |               |               |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 85 000        | 85 000        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>85 000</b> | <b>85 000</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | Saadud laenud | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 85 000        | 2 880                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>85 000</b> | <b>2 880</b>                |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2021    | 31.12.2022    | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 85 000        | 85 000        | 2 880                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>85 000</b> | <b>85 000</b> | <b>2 880</b>                |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
| soodustused puuduvad                                                          | 0           | 0           |

Aruandeaastal seotud osapoolte vahel tehinguid ei toimunud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.07.2023

Verkantor OÜ (registrikood: 16112706) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| JAANUS MÖLDRE      | Juhatuse liige     | 28.07.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -2 743        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 993           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-1 750</b> |
| Katmine                                      |               |
| osakapitali sissemakse                       |               |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -2 743        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 993           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-1 750</b> |
| Katmine                                      |               |
| osakapitali sissemakse                       |               |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 6820       | 4500            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi          | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Jaanus Möldre           | 35911210231                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |
| Johann Taniel<br>Möldre | 50002240218                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                    |
|-----------------|-------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5260721            |
| E-posti aadress | jaanus.moldre@gmail.com |