

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Develora OÜ

registrikood: 11697441

tänavatalu nimi, F. R. Kreutzwaldi tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10120

telefon: +372 56299600

e-posti aadress: info@develora.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Eraldised	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Olulised käibevara allahindlused	15
Lisa 18 Muud ärikulud	15
Lisa 19 Tulumaks	16
Lisa 20 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Aastal 2009 alustas ITM Grupp Arendus OÜ oma tegevust, keskendudes peamiselt kinnisvaraarendusele.

2014.aasta: Viimsirahu arendusprojekt

2014.a. alustasime kinnisvara arendust perspektiivikas elurajoonis Viimsis, Lubja külas. Selle tulemusena valmis Viimsirahu arendusprojekt, mis koosnes 48 ridaelamuboksist. Projekti käigus loodi terviklik elukeskkond, sealhulgas uus sõidutee, kergliiklustee, tänavavalustus ning mänguväljakud. Lisaks rajati kõrghaljastus, mis tagab elanikele privaatsuse. Viimsirahu arendus sai valmis kolme etapina ning lõplikult 2020.a. Kõik ridaelamuboksid olid edukalt väljamüüdud.

2017.aasta: Uued projektid Tallinnas

2017.a. omandasime lisaks Viimsirahu elurajoonile kinnistu Tallinnas, aadressil Paldiski mnt 221a. Selle kinnistu detailplaneering võimaldab meil ehitada 14-korruselise tornmaja, kuhu oli planeeritud 100 korterit.

2018.aasta: Laialdane laienemine Tallinnas

2018.a. laendasime oma kinnisvaraportfelli veelgi, ostes kinnistud Tallinnas, aadressidelt Tartu mnt 44, 46, 48. 2020.a. alustasime Tartu mnt kinnistute projekteerimistingimuste koostööstamist kohaliku omavalitsusega. 2021.a. võõrandasime Tartu mnt kinnistud kasumiga.

2021. aasta: Fookus Harkuranna arendusprojektile ja uued arendusplaanid Vääna-Jõesuul

2021.a. suunasime oma tähelepanu Harkuranna arendusprojektile, mis asub aadressil Paldiski mnt 221a. Ehitusprojekt Harkurannas valmis 2019.a. ning Harkuranna arendusprojekti ehitustöödega alustati 2021.a. Harkuranna torni valmimiseks planeeriti 2023.a. Samuti 2021.a. soetasime kinnistu Vääna-Jõesuus, mille suurus on 79000 m². Hetkel tegeleme aktiivselt detailplaneeringu elluviimisega, et jätkata oma edukat arenguteed.

2022. aasta: Uus arendusprojekt Viimsis

2022.a. omandasime kinnistu Viimsi vallas, millel oli kehtestatud detailplaneering. Detailplaneeringu realiseerimise käigus jagatakse kinnistut, ehitatakse valmis tehnoarajatised, teed ja kergliiklusteed. Seejärel müüb ITM Grupp Arendus jagatud kinnistud ükshaaval maha.

2023.aasta: Arendustegevus jätkub

Omaades suurt kogemust ning laitmatut mainet kinnisvaraarenduses, otsustas ettevõtte luua enda brändi kinnisvaraturul ning detsembris 2023.a. muudeti ettevõtte ärinimeks Develora OÜ. Harkuranna torni ehitus lõpetati sügisel 2023.a., andes uue kodu üle 40 peredele. Develora OÜ esitas samal ajal dokumendid ehitusregistrisse kaustusloa saamiseks, mille sai 2024.a.

Ettevõtetel lõppes koostööleping Uusmaa kinnisvarabürooga ning otsustati müümata Harkuranna torni korterid üürele anda. Selleks sõlmiti koostööleping IKEA-ga, kes sisustab kortereid, valmistades need sissekolimiseks ette.

Develora OÜ koduleht harkuranna.ee läbis samuti uuendused. Ärimudeli muutmiseks laiendati Develora OÜ meeskonda ning sõlmiti tööleping kinnisvaramaakleriga, kes tegeleb Harkuranna projekti üürile andmise ja müümisega.

Augustis 2023 algatati detailplaneeringu koostamine Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 ja Luige tee 12b maaüksustel ning lähialal.

2023.a. lõpus soetati järgmine arendusprojekt, Nõmme elurajoonis. Projekt hõlmab 12 eksklusiivset suurt korterit, mis ulatuvad kahele korrusele. Projekti elluviimine on planeeritud 2025.aastaks.

2024.aasta plaanid:

2024.a. kavandab Develora OÜ tegevust olemasolevate projektide lõpuleviimiseks. Nende hulgas on Harkuranna torni üürikodud, Kivimäe 27 (Nõmme projekt) ehitusettevalmistus (ehitushanked, eelarve koostamine), Viimsi projekti kommunikatsioonide projekteerimine ning nende ehituse alustamine, Vääna-Jõesuu järgmiste sammude planeerimine. Samuti kavatseb Develora OÜ sõlmida koostöölepingu ITM Trade OÜ-ga, et vahendada ettevõtet Pikksilma büroohoone projekteerimisel ja ehitamisel.

Majanduslik olukord ja turuolukord

Develora OÜ jätkab oma põhitegevusalal, milleks on kinnisvaraarendus. Juhtkond hindab jooksvalt turuolukorda, mis on küll kinnisvaraarenduse jaoks soodne, kuid nii kõrge euribor kui ka Ukrainas toimuv sõda on avaldanud mõju arendusprojektide maksumusele. Olukorda on keeruliseks muutnud nii toorme tärned kui ka toorme kallinemine. Samuti on pidevalt tõusnud kinnisvara ruutmeetri hind.

Develora OÜ tegeleb majandustegevusega, mis ei sõltu hooegade vaheldumisest. Valuuta- ja börsikursid ei mõjuta meie majandustegevust. Intrinsimäärade kõikumine võib mõjutada laenu saamist majandustegevuse finantseerimiseks, kuid juhatuse hinnangul ei avalda see lähimatel aastatel olulist mõju meie tegevusele.

Personal ja kulud

Develora OÜ omandab arendustegevuse teostamiseks kinnistuid, loob visiooni arandatavast hoonetest ning sõlmib lepingud ideede elluviimiseks. Ettevõtte ei teosta ise ehitus- ega projekteerimistööd. Hetkel on ettevõttel 2 töötajat, kes teostavad kontrolli sõlmitud lepingute täitmise üle, sealhulgas nii ehitustöövõtu, projekteerimistöövõtu kui ka üüriklientidega sõlmitud lepingute täitmise üle. Juriidilist küsimuste täitmiseks kasutab ettevõtte õigusabibürood.

Juhatusel liikmele tasu makstud summas 15 312 eurot.

Aruandeaastal dividende ei jaotata ning järgmisel aastal ei planeeri ettevõtte dividende jaotada.

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	6 051 721	0
Ärikasumimäär (%)	14,44%	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	4,66	2,37
ROA (%)	4,49%	-4,37%
ROE (%)	5,34%	-7,21%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Ärikasumimäär (%) = ärikasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 547 837	107 339	2
Nõuded ja ettemaksed	89 578	511 792	3
Varud	10 350 988	13 681 840	4
Kokku käibevarad	13 988 403	14 300 971	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 566 000	0	6
Materiaalsed põhivarad	25 903	27 630	
Kokku põhivarad	4 591 903	27 630	
Kokku varad	18 580 306	14 328 601	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 748 830	4 858 051	7
Võlad ja ettemaksed	84 439	1 181 775	8
Eraldised	175 439	0	9
Kokku lühiajalised kohustised	3 008 708	6 039 826	
Kokku kohustised	3 008 708	6 039 826	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 005 112	6 555 112	11
Registreerimata osakapital	0	2 000 000	11
Ülekurss	58 000	58 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-324 337	273 472	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	832 823	-597 809	
Kokku omakapital	15 571 598	8 288 775	
Kokku kohustised ja omakapital	18 580 306	14 328 601	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	6 051 721	0	12
Muud äritulud	1 247 074	32 588	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 635 242	-32 435	14
Mitmesugused tegevuskulud	-398 211	-144 859	15
Tööjõukulud	-51 434	-48 711	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 727	-3 070	
Olulised käibevara allahindlused	-113 963	-7	17
Muud ärikulud	-224 527	-2 849	18
Ärikasum (kahjum)	873 691	-199 343	
Intressitulud	0	1 534	
Intressikulud	-40 868	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	832 823	-197 809	
Tulumaks	0	-400 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	832 823	-597 809	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Develora OÜ 31.12.2023.aastal lõppenud väike ettevõtja lühendatud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standart on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse §32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud (täis)eurodes.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi. Nii kasumiaruandes kui lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusemärgiga) summadena.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja -kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid kontserni teiste ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise meetodit.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil käibevara allahindlusena (kuludesse).

Varude soetusmaksumuses on kapitaliseeritud laenukasutuse kulutused. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis või selle valmistamine on peatatud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna tingimustel renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasine kajastamine bilansis toimub õiglase väärtuse meetodiga. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kasumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10000 EUR ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele

eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	10 aastat

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.

Lühiajaliste finantskohustise korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustise korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu varude müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse varude soetusmaksumuse kuludesse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Tulevaste perioodide kuludel on kajastatud tehtud ettemaksed varude valmistamiseks, mida kantakse varude omahinda varude valmistamisel järgmise aruandeaasta jooksul.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada alandatud maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis oli tulumaksuga maksustatud. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2021.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsusele. Develora OÜ käsitleb seotud osapootena juhatuse liikmed ning nende isikule lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangakontol	3 547 837	107 339
Kokku raha	3 547 837	107 339

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	49 647	49 647	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-49 647	-49 647	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	72 942	72 942	5
Muud nõuded	61	61	
Viitlaekumised	61	61	
Ettemaksed	16 575	16 575	
Tulevaste perioodide kulud	1 334	1 334	
Muud makstud ettemaksed	15 241	15 241	
Kokku nõuded ja ettemaksed	89 578	89 578	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 080	1 080	
Ostjatelt laekumata arved	50 727	50 727	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-49 647	-49 647	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	456 104	456 104	5
Muud nõuded	110	110	
Intressinõuded	0	0	
Viitlaekumised	110	110	
Ettemaksed	54 498	54 498	
Tulevaste perioodide kulud	652	652	
Muud makstud ettemaksed	53 846	53 846	
Kokku nõuded ja ettemaksed	511 792	511 792	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	10 350 988	13 681 840
Kinnisvara müügiks	10 350 988	13 681 840
Kokku varud	10 350 988	13 681 840

Varudes kajastatud kinnisvaraobjektid on koormatud järgmiste hüpoteekitega:

Paldiski mnt 221a, Tallinn hüpoteek summas 10 400 000 eurot Bigbank AS (registrikood 10183757) kasuks.

Lubja küla elumumaa, Viimsi vald hüpoteek summas 750 000,00 eurot Viimsi valla kasuks.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	12 818	0	453 945	0
Üksikisiku tulumaks	0	666	0	575
Sotsiaalmaks	0	1 133	0	977
Kohustuslik kogumispension	0	68	0	59
Töötuskindlustusmaksed	0	52	0	41
Ettemaksukonto jääk	60 124		2 159	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	72 942	1 919	456 104	1 652

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	0
31.12.2022	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 234 035
Ümberliigitamised	3 331 965
31.12.2023	4 566 000

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel rakendati võrdlusmeetodi. Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav vara peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja

pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul hinnatakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

Õiglase väärtuse kajastamisel oli kaasatud sertifitseeritud sõltumatu hindajate ekspertarvamused.

Seisuga 31.12.2023 osa valmistatud korteritest aadressil Paldiski mnt 221a (varem olid kajastatud varudena) oli ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuna seoses juhtkonna otsusega tegeleda üüriäriga.

Paldiski mnt 221a, Tallinn hüpoteek summas 10 400 000 eurot Bigbank AS (registrikood 10183757) kasuks, mis kustutati jaanuaris 2024.a.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Bigbank AS	2 748 830	2 748 830			5%	EUR	2024
Lühiajalised laenud kokku	2 748 830	2 748 830					
Laenukohustised kokku	2 748 830	2 748 830					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Bigbank AS	4 858 051	4 858 051			5%	EUR	2024
Lühiajalised laenud kokku	4 858 051	4 858 051					
Laenukohustised kokku	4 858 051	4 858 051					

Kõik kohustised pangale on tagatud hüpoteekidega (vt. info Lisas nr.3 Varud) ja lisaks kolmanda isiku (emaettevõtja) käendusega panga kasuks summa 8 000 000 euro.

Kõik Bigbank AS ees olevad kohustised on kajastatud bilansis seisuga 31.12.2023 lühiajalise kohustisena sest laenukohustised olid täidetud täies mahus ning hüpoteek kustutati jaanuaris 2024.a.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	46 962	46 962	
Võlad töövõtjatele	7 057	7 057	
Maksuvõlad	1 919	1 919	5
Muud võlad	28 501	28 501	
Intressivõlad	11 860	11 860	
Muud viitvõlad	16 641	16 641	
Kokku võlad ja ettemaksed	84 439	84 439	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	430 063	430 063	
Võlad töövõtjatele	4 052	4 052	
Võlad seotud osapooltele	11 400	11 400	20
Maksuvõlad	1 652	1 652	5
Muud võlad	25 727	25 727	
Intressivõlad	19 526	19 526	
Muud viitvõlad	6 201	6 201	
Saadud ettemaksed	708 881	708 881	
Muud saadud ettemaksed	708 881	708 881	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 181 775	1 181 775	

Lisa 9 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2023	Lisa nr
Kohtuvaidluste ja juriidiliste kulude eraldis	0	175 439	175 439	18
Kokku eraldised	0	175 439	175 439	
Sealhulgas:				
Lühiajalised	0	175 439	175 439	
Muud eraldised	0	175 439	175 439	

Kohtuvaidluste eraldise kulude all on kajastatud eeldatavad kohtuvaidlusega ning vastuvaidlusega võimalikud kulutused.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	421 665	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	86 822	0
Kokku tingimuslikud kohustised	508 487	0

Seoses emaettevõtja poolt esitatud käendusega on olemas bilansiväline tingimuslik kohustis emaettevõtte eest summas 8 000 000 euro, juhul, kui ettevõtte ei täida oma kohustusi panga ees (vt. Lisa nr. 5 Laenukohustised). Laenukohustised olid täidetud jaanuaris 2024.a.a.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad dividendid ja nende maksmisega kaasnev maksimaalne tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2021.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada alandatud maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis oli tulumaksuga maksustatud. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2021.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 11 Osakapital (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	15 005 112	6 555 112
Osade arv (tk)	1	1
2023.a. suurendati osakapital 8 450 000 euro võrra. Osakapital oli tasutud rahas ettevõtte pangakontole. Sellest 2022.a. suurendati osakapitali 2 mln euro võrra. Otsus osakapitali suurendamisest tehti detsembris 2022. Raha ülekanne toimus detsembris 2022 kuid avaldus registrile esitati ning registreeriti uus osakapitali suurus jaanuaris 2023. Vastav tehing on kajastatud Registreerimata osakapitali all bilansis seisuga 31.12.2022.		

Lisa 12 Müügitulu (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 051 721	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 051 721	0
Kokku müügitulu	6 051 721	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	6 027 757	0
Muud	23 964	0
Kokku müügitulu	6 051 721	0

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 234 035	0	6
Metalli müük	0	25 975	
Muud	13 039	6 613	
Kokku muud äritulud	1 247 074	32 588	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	53 833	0
Müüdud varude omahind	5 480 334	17 857
Muud	101 075	14 578
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 635 242	32 435

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	4 400	5 400
Energia	63 327	29
Elektrienergia	16 727	29
Soojusenergia	46 600	0
Juridilised kulud, konsultatsioonikulud	152 847	107 750
Lepingutasud, makleritasu, vahendustasu	157 035	11 416
Audiitorteenused	4 875	3 375
Riigilõivud	6 054	5 145
Muud	9 673	11 744
Kokku mitmesugused tegevuskulud	398 211	144 859

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	38 533	36 499
Sotsiaalmaksud	12 716	12 045
Töötuskindlustuse kulud	186	167
Kokku tööjõukulud	51 435	48 711
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 17 Olulised käibevara allahindlused

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	-113 963	-7	
Kokku olulised käibevara allahindlused	-113 963	-7	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-49 647	-49 640	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-7	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-49 647	-49 647	3

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	41 752	0	
Maamaks	7 013	2 849	
Kohtuvaidluste eraldiste kulud	175 439	0	9
Muud	323	0	
Kokku muud ärikulud	224 527	2 849	

Kohtuvaidluste eraldise kulude all on kajastatud eeldatavad kohtuvaidlusega ning vastuvaidlusega võimalikud kulutused.

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	1 600 000	400 000
Eesti	0	0	1 600 000	400 000
Kokku	0	0	1 600 000	400 000

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ITM TRADE OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	EESTI

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	116
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	11 400
Kokku võlad ja ettemaksed	0	11 516

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	0	200 000	200 000	0	1 479
Kokku antud laenud	0	200 000	200 000	0	1 479

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	1 200 000	1 200 000	0	24 733
Kokku laenukohustised	0	1 200 000	1 200 000	0	24 733

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	2 400	2 400
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	240 375	110 150
Kokku ostetud	242 775	112 550

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	15 312	15 344

Kõik tehingud seotud osapooltega oli teostatud turuväärtuses.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2024

Develora OÜ (registrikood: 11697441) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DMITRI MAKSIM	Juhatuse liige	12.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Develora OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Develora OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vadim Latuta

Vandeaudiitori number 278

AVL Audiitorteenuste OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 22

Lesta tn 11-10, Tallinn, Harju maakond, 13522

12.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Develora OÜ (registrikood: 11697441) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VADIM LATUTA	Vandeaudiitor	12.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-324 337
Aruandeaasta kasum (kahjum)	832 823
Kokku	508 486
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	508 486
Kokku	508 486

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	6027757	99.60%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56299600
E-posti aadress	info@develora.ee