

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: VK9 OÜ

registrikood: 16359140

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 19/1

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: endover@endover.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Lisa 8 Tegevuse jätkuvus	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

VK9 OÜ asutati 05.11.2021. Ettevõtte tegevusala on kinnisvara arendus ja müük.

2022. aasta suvel omandas ettevõtte arenduskinnistu Uus-Volta tn 10, Tallinn. 2023.aastal alustati eelmüügiga. Ehituse plaanitud algus on 2024. I kvartal ning arenduse valmimise tähtaega on 2025. aasta I kvartalis.

Rajatakse Volta kvartalis kolm uut energiasäästlikku kortermaja. Kvartalis kerkivate uusehitiste energiaklass on A, hoonete katustel päikesepaneelid ning tagatud on elektrisõidukite laadimisvõimalused. Arenduses valmib kokku 83 2-5-toalist korterit suurusega 44-127m².

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Aruande perioodil ei ole ilmnenud olulisi intressimäärade muutumisega seotud riske.

31.12.2023 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 607 tuhat eurot. Omakapital ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Negatiivne omakapital tuleneb asjaolust, et ettevõtte asutati 2021. aasta novembris, peale mida soetati arendamiseks kinnisvara, mille üld-, müügi-, turundus- ja muud kulud on olnud suuremad kui aruandeperioodil saadud tulud. Arendus valmib 2025. aasta algus, peale mida on võimalik suurem hulk müügitehinguid asjaõiguslepingu näol vormistada. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte tegevus jätkuv ning 2025. aastal prognoositud rahavood lahendavad negatiivse omakapitali probleemi. Seda fakti kinnitab asjaolu, et ettevõtte on bilansipäevaks sõlminud piisaval hulgal võlaõiguslepinguid korterite müügiks asjaõiguslepinguga 2025. aastal.

Juhatusle tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	75 272	693	
Nõuded ja ettemaksed	2 500	49 275	2
Varud	3 360 795	3 339 055	3
Kokku käibevarad	3 438 567	3 389 023	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	51 500	0	2
Kokku põhivarad	51 500	0	
Kokku varad	3 490 067	3 389 023	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	34 361	505 733	5
Kokku lühiajalised kohustised	34 361	505 733	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 810 386	3 025 386	4
Võlad ja ettemaksed	253 052	37 662	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 063 438	3 063 048	
Kokku kohustised	4 097 799	3 568 781	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-182 258	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-427 974	-182 258	
Kokku omakapital	-607 732	-179 758	
Kokku kohustised ja omakapital	3 490 067	3 389 023	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Muud äritulud	1 000	0
Mitmesugused tegevuskulud	-135 947	-81 409
Ärikasum (kahjum)	-134 947	-81 409
Intressitulud	93	1
Intressikulud	-293 120	-100 850
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-427 974	-182 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-427 974	-182 258

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VK9 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna Juhendid. Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Seisuga 31.12.2022 tõsteti muudest reservidest pikaajalisse laenukohustusse 183 000 eurot.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nende eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varuna kajastatakse elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavat maad ja ehitisi. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Arvestatud, aga tasumata intressikohustusi kajastatakse bilansikirjel "Muud võlad". Saadud ettemakseid kajastatakse bilansikirjel "Muud saadud ettemaksed". Finantskohustusi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast ja pikaajaliseks, kui tagasimakse tähtaeg on pikem kui 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustutena.

Tulud

Tulu 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 saava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulu kajastatakse õiglases väärtuses ning jooksev arvestus toimub kululiikide nimeliselt kontodel. Kulutused, mis on võrdsed aruandeperioodiga või pikemad, kuuluvad periodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist.

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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- 1) ettevõtte, millel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle;
- 2) ettevõtte või tema emaettevõtte juhtkond ja ettevõtte eraisikutest omanikud, kellel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle, eelmainitud isikute lähedased pereliikmed ning kõigi eelmainitud isikute valitseva või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
- 3) muud seotud osapooled.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	0	7
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	
Muud nõuded	51 500	0	51 500	
Intressinõuded	51 500	0	51 500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 000	2 500	51 500	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	0	7
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	46 775	46 775	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 275	49 275	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	3 360 795	3 339 055
Lõpetamata toodang	3 360 795	3 339 055
Kokku varud	3 360 795	3 339 055

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Krediidasutus	2 000 000	0	2 000 000		EUR	08.05.2025	
Juriidiline isik	1 810 386	0	1 810 386		EUR	31.12.2027	7
Pikaajalised laenud kokku	3 810 386	0	3 810 386				
Laenukohustised kokku	3 810 386	0	3 810 386				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	1 500 000	0	1 500 000		EUR	15.06.2024	
Juriidiline isik	1 525 386	0	1 525 386		EUR	31.12.2027	7
Pikaajalised laenud kokku	3 025 386	0	3 025 386				
Laenukohustised kokku	3 025 386	0	3 025 386				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	2 577 533	2 577 533
Ehitised	783 262	761 522
Kokku	3 360 795	3 339 055

Krediidasutuse laen summas 2 miljonit eurot on tagatud I järjekorra hüpoteegiga ja seotud ettevõtte garantiiga. Juriidilise isiku laen summas 1,8 miljonit eurot on tagatiseta laen.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 604	5 604	0	
Võlad seotud osapooltele	1 306	1 306	0	7
Maksuvõlad	13 511	13 511	0	
Muud võlad	13 940	13 940	0	
Intressivõlad	13 940	13 940	0	
Saadud ettemaksed	132 897	0	132 897	
Muud saadud ettemaksed	132 897	0	132 897	
Intressikohustus seotud osapoolt vastu	120 155	0	120 155	7
Kokku võlad ja ettemaksed	287 413	34 361	253 052	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	0	0	0	
Võlad seotud osapooltele	505 733	505 733	0	7
Maksuvõlad	0	0	0	
Muud võlad	0	0	0	
Intressivõlad	0	0	0	
Saadud ettemaksed	0	0	0	
Muud saadud ettemaksed	0	0	0	
Intressikohustus seotud osapoolte vastu	37 662	0	37 662	7
Kokku võlad ja ettemaksed	543 395	505 733	37 662	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel puudusid palgalised töötajad.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	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	2 500	2 500	2

Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 306	505 733	5
Kokku võlad ja ettemaksed	1 306	505 733	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 810 386	1 525 386	4
Kokku laenukohustised	1 810 386	1 525 386	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120 155	37 662	5
Kokku võlad ja ettemaksed	120 155	37 662	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	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	5 000	1 520 386	0	1 525 386	37 658	4
Kokku laenukohustised	5 000	1 520 386	0	1 525 386	37 658	4

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	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	1 342 386	468 000	1 810 386	82 493	4
Kokku laenukohustised	1 342 386	468 000	1 810 386	82 493	4

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		108 877	0	0	438 621	1 215 525
Kokku ostetud	0	108 877	0	0	438 621	1 215 525

SAADUD GARANTIID/TAGATISED	
-----------------------------------	--

	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000 000	0	08.05.2025
Kokku saadud garantiid/tagatised	2 000 000	0	

Lisa 8 Tegevuse jätkuvus

31.12.2023 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 607 tuhat eurot. Omakapital ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Negatiivne omakapital tuleneb asjaolust, et ettevõtte asutati 2021. aasta novembris, peale mida soetati arendamiseks kinnisvara, mille üld-, müügi-, turundus- ja muud kulud on olnud suuremad kui aruandeperioodil saadud tulud. Arendusobjekt valmib 2025. aasta algus, peale mida on võimalik suurem hulk müügitehinguid asjaõiguslepingu näol vormistada. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte tegevus jätkuv ning 2025. aastal prognoositud rahavood lahendavad negatiivse omakapitali probleemi. Seda fakti kinnitab asjaolu, et ettevõtte on bilansipäevaks sõlminud piisaval hulgal võlaõiguslepinguid korterite müügiks asjaõiguslepinguga 2025. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2024

VK9 OÜ (registrikood: 16359140) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT LAUD	Juhatuse liige	05.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VK9 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud VK9 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt VK9 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu, et seisuga 31.12.2023 on ettevõtte omakapital negatiivne summas 607 732 eurot, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele netovara suurusele. Raamatupidamise aastaaruande lisa 8 "Tegevuse jätkuvus" on kirjeldatud juhtkonna meetmeid ettevõtte netovara vastavusse viimiseks seaduses nõutule.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene Makus

Vandeaudiitori number 258

OÜ EM AUDIITORTEENUSED

Audiitorettevõtja tegevusloa number 66

Mõrra tee 9, Tallinn, Harju maakond, 11911

17.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

VK9 OÜ (registrikood: 16359140) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE MAKUS	Vandeaudiitor	17.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-182 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-427 974
Kokku	-610 232
Jaotamine	
Kokku	-610 232