

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Wingmacht Arendus OÜ

**registrikood:** 16071657

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Maakri tn 30

**postisihthnumber:** 10145

**telefon:** +372 5084405

**e-posti aadress:** denis@wingmacht.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Tööjõukulud                 | 8  |
| Lisa 3 Seotud osapooled            | 8  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

Wingmacht Arendus OÜ on 2020. aasta oktoobris loodud Eesti kapitalil põhinev kinnisvaraarendus ettevõtte.

Ettevõtte põhitegevus on oma brändi "Wingmacht Arendus" all arendavate kinnisvaraprojektide peatöövõtjana ehitus.

2023. aasta oli ettevõtte jaoks edukas vaatamata kinnisvara turu aeglustamisele samas ka ehituse kallinemisele ja raha kallinemisele nii arendajatele kuid ka ostjatele.

2023. majandusaasta aruanne heakskiitmise hetkel on kindlustunne, et ka 2024. majandusaasta tuleb ettevõttel edukas.

Elamute arendusprojektid asuvad Tallinnas ja lähiümbruses – Viimsi- ja Kiili vallas.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 209            | 1 928          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 17 830         | 11 314         |
| Varud                                        | 431 713        | 426 400        |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>449 752</b> | <b>439 642</b> |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Materiaalsed põhivarad                       | 5 047          | 4 433          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>5 047</b>   | <b>4 433</b>   |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>454 799</b> | <b>444 075</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 150 000        | 0              |
| Võlad ja ettemaksed                          | 235 605        | 386 463        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>385 605</b> | <b>386 463</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>385 605</b> | <b>386 463</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 55 112         | 24 137         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 11 582         | 30 975         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>69 194</b>  | <b>57 612</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>454 799</b> | <b>444 075</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 2 059 709     | 2 470 013     |
| Muud äritulud                               | 72            | 0             |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -2 034 971    | -2 431 283    |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -7 778        | -7 366        |
| Tööjõukulud                                 | -4 655        | 0             |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -746          | -389          |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>11 631</b> | <b>30 975</b> |
| Intressikulud                               | -49           | 0             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>11 582</b> | <b>30 975</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>11 582</b> | <b>30 975</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Wingmacht Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandlus standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardid on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kasutatakse väikeettevõtte lühendatud aruanderversiooni.

Ettevõtte ei koosta konsolideeritud aruannet kuna konsolideeritud näitajate alusel klassifitseerub ettevõtte väikese konsolideerimisgrupi ettevõtjaks.

Aruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruandes kasutatakse skeem 1.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. 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. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest 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 vähendamisena.

### Varud

Varud koosnevad pooleliolevatest ehitustest, mille kogu materjal ja ostetud teenused võetakse arvele soetusmaksumuses. Samuti ehitusalune maa.

Arendamisel kinnisvara ja sellega seotud kulutused kajastatakse varudena sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Varud kajastatakse bilansis mitte kõrgemalt nende netorealiseerimise väärtusest.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 1000 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu- ja kapitalirendi intressid kapitaliseeritakse antud varaobjekti soetusmaksumuses valmistamise perioodi jooksul. Pärast varaobjekti valmimist kajastatakse laenukasutuse kulutused kasumiaruandes perioodikuluna.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile järgnevalt: arvutustehnika – 25-35% aastas

inventar, tööriistad, sisseseaded – 10-25% aastas

sõidua autod – 15-20% aastas

masinad ja seadmed - 10-25%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab lõpliku eemaldamisenikasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiototel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

## **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**

### **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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste 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, sh. kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) 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.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega ja tehtud tööde ülevaatust.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real „Võlad ja ettemaksed“. Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real „Nõuded ja ettemaksed“.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

### **Seotud osapooled**

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, juhatajat, tema pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

## Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2023         | 2022     |
|------------------------------------------------------|--------------|----------|
| Palgakulu                                            | 3 500        | 0        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 1 155        | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>4 655</b> | <b>0</b> |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |              |          |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 2            | 0        |

## Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023     | 31.12.2022   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 17 193         | 9 705        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>17 193</b>  | <b>9 705</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 150 000        | 0            |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>150 000</b> | <b>0</b>     |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 49             | 0            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>49</b>      | <b>0</b>     |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022 | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 150 000        | 0                           | 150 000        | 49                          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>   | <b>150 000</b> | <b>0</b>                    | <b>150 000</b> | <b>49</b>                   |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 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 | 0        | 1 805 005        | 0        | 0        | 2 437 962        | 0        |
| <b>Kokku müüdud</b>                                                                                                              | <b>0</b> | <b>1 805 005</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>2 437 962</b> | <b>0</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 3 500       | 0           |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Wingmacht Arendus OÜ (registrikood: 16071657) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| DENIS BELJAJEV     | Juhatuse liige     | 30.07.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 55 112        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 11 582        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>66 694</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 66 694        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>66 694</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                        | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus | 41201      | 2059709         | 100.00%     | Jah            |