

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** osühing VÄRSKA VARA

**registrikood:** 10850018

**postiaadress:** Võru maakond, Setomaa vald, Väike-Rõsna küla,  
Sanatooriumi

**postisihthnumber:** 64034

**telefon:** +372 7993904

**faks:** +372 7964686

**e-posti aadress:** kairi.ustav@spavarska.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Rahavoogude aruanne                         | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 8  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                 | 9  |
| Lisa 3 Varud                                | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 10 |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad               | 11 |
| Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad             | 12 |
| Lisa 8 Laenukohustised                      | 13 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                  | 14 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad   | 14 |
| Lisa 11 Müügitulu                           | 15 |
| Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 15 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                         | 15 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                    | 16 |
| Aruande allkirjad                           | 17 |
| Vandeaudiitori aruanne                      | 18 |

## Tegevusaruanne

OÜ Värskas Vara on asutatud 31.01.2002 aastal. Osaühingu asutajaks oli AS Värskas Sanatoorium. Asutamisel vastuvõetud põhikirja järgi on ettevõtte tegevusaladeks kaubandus- ja vahendustegevus; juriidilised-, majandus- ja finantskonsultatsioonid; transporditeenused; toitlustamine; kinnis- ja vallasvaraarendus; kinnisvaraarendus ja- hooldus ning kinnisvara rentimine ja üürimine. OÜ Värskas Vara äriregistri number on 10850018. Ettevõtte tegevuskohaks on Väike-Rõsna küla Setomaa vallas Võru maakonnas. Muud tegevuskohad ja välisfiliaalid puuduvad. OÜ Värskas Vara on 100% osalusega AS Värskas Sanatoorium tütarettevõtte. 01.03.2002 aastal sõlmisid OÜ Värskas Vara ja emaettevõtte AS Värskas Sanatoorium pikaajalise (tähtajaga 25 aastat) hoonestatud kinnistu rendilepingu. Lepingu lõppedes on rentnikul rendilepingu uuendamise eelisõigus. Samuti on osaühingul sõlmitud maa-ala rendileping koos rekreatsiooniteenuste osutamise õigusega OÜ- ga Puhas Jänes tähtajaga 31.12.2025. Alates 01.05.2018 aastast osutab OÜ Värskas Vara toitlustusteenust. 2020 aastal on alustatud meditsiiniseadme tootmist, milleks on tootmineraalveest kurgu- ja ninasprei TSILK. 2024 aastal oli osaühingu põhitegevuseks toitlustamine, kinnisvara rentimine ja arendamine ning meditsiiniseadme TSILK tootmine.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetodika.

|                                                                            | 2024.a | 2023.a |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Ärikasumimarginaal (%) = ärikasum/müügitulu*100                            | 11,9   | 7,9    |
| Puhaskasumimarginaal (%) = puhaskasum/müügitulu*100                        | 0,3    | -4,4   |
| Varade puhasrentaablus (%) = puhaskasum/varad*100                          | 0,1    | -1,4   |
| Omakapitali puhasrentaablus (%) = puhaskasum/omakapital*100                | 0,5    | -6,6   |
| Likviidsuskordaja = raha + laekumata arved / lühiajalised kohustised       | 0,01   | 0,05   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised | 0,02   | 0,12   |

2025 aasta põhitegevuseks on jätkuvalt emaettevõttele AS Värskas Sanatoorium hoonestatud kinnistu rentimine ning toitlustusteenuste osutamine, samuti ka tootmineraalveest nina- ja kurgusprei tootmine.

Aastaaruande koostamise käigus on LHV Pangaga pikendatud laenu perioodi 5 aasta võrra, kinnitatud on uus maksegraafik.

OÜ Värskas Vara juhatus on ühe liikmeline. 2024 aastal ei ole juhatusele töötasu arvestatud. 2024 aastal oli ettevõttes 19 töötajat.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 11 696           | 4 991            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 15 464           | 8 656            | 2       |
| Varud                                        | 20 518           | 16 414           | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>47 678</b>    | <b>30 061</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 3 134 938        | 3 261 871        | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 342 145          | 305 949          | 6       |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 5 514            | 8 054            | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>3 482 597</b> | <b>3 575 874</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 530 275</b> | <b>3 605 935</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 2 570 690        | 150 524          | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 184 659          | 109 940          | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>2 755 349</b> | <b>260 464</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 2 574 135        | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>         | <b>2 574 135</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 755 349</b> | <b>2 834 599</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 25 565           | 25 565           |         |
| Ülekurss                                     | 471 913          | 471 913          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 2 557            | 2 557            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 271 301          | 321 963          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 590            | -50 662          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>774 926</b>   | <b>771 336</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 530 275</b> | <b>3 605 935</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 224 842      | 1 143 124      | 11      |
| Muud äritulud                               | 0              | 7 380          |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -513 036       | -512 009       | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -23 337        | -20 782        |         |
| Tööjõukulud                                 | -343 291       | -330 201       | 13      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -199 349       | -196 982       | 5,6,7   |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>145 829</b> | <b>90 530</b>  |         |
| Intressikulud                               | -142 239       | -141 192       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>3 590</b>   | <b>-50 662</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>3 590</b>   | <b>-50 662</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                            | 2024            | 2023            | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                     |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                          | 145 829         | 90 530          |         |
| Korrigeerimised                                            |                 |                 |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                        | 199 349         | 196 982         | 5,6,7   |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                          | 3 720           | 0               | 5       |
| Muud korrigeerimised                                       | 266             | -267            |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                               | <b>203 335</b>  | <b>196 715</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus          | -6 808          | 7 241           |         |
| Varude muutus                                              | -4 104          | 5 868           |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus      | 75 928          | 11 659          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                        | <b>414 180</b>  | <b>312 013</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                           |                 |                 |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel | -109 792        | -122 046        | 5,6,7   |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>              | <b>-109 792</b> | <b>-122 046</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                          |                 |                 |         |
| Saadud laenud                                              | 0               | 100 000         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                | -153 969        | -149 516        | 8       |
| Makstud intressid                                          | -143 714        | -139 334        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>             | <b>-297 683</b> | <b>-188 850</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                      | <b>6 705</b>    | <b>1 117</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                 | 4 991           | 3 874           |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                   | <b>6 705</b>    | <b>1 117</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                   | 11 696          | 4 991           |         |

**Omakapitali muutuste aruanne**  
(eurodes)

|                                |                             |          |                              |                             | Kokku   |
|--------------------------------|-----------------------------|----------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |         |
| <b>31.12.2022</b>              | 25 565                      | 471 913  | 2 557                        | 321 963                     | 821 998 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |          |                              | -50 662                     | -50 662 |
| <b>31.12.2023</b>              | 25 565                      | 471 913  | 2 557                        | 271 301                     | 771 336 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |          |                              | 3 590                       | 3 590   |
| <b>31.12.2024</b>              | 25 565                      | 471 913  | 2 557                        | 274 891                     | 774 926 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Värskä Vara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aruanded on koostatud eurodes. Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende olemuse järgi (Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse skeem 1 kohaselt).

### Raha

Raha ja rahalähenditeks rahavoogude aruandes on raha kassas ja raha arvelduskontodel.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega. Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil jääkmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse määraga 1-20 % aastas, maad ei amortiseerita. Varasematel perioodidel tehtud pikaajaliste investeeringute puhul on kapitaliseeritud soetusmaksumusse laenukasutuse kulud.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Põhivara soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast, muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta ja kapitaliseeritud laenukohustustest. Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest. Masinate, seadmete ning inventari kasulik tööiga on 5-20 aastat. Immateriaalse põhivara kasulik tööiga on 5-10 aastat.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Värskas Vara emajettevõtte AS Värskas Sanatoorium
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

#### Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2024    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 9 438         | 9 438          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 9 438         | 9 438          |
| Muud nõuded                       | 100           | 100            |
| Ettemaksed                        | 5 926         | 5 926          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 5 926         | 5 926          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>15 464</b> | <b>15 464</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 7 986         | 7 986          |
| Muud nõuded                       | 670           | 670            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>8 656</b>  | <b>8 656</b>   |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                             | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <b>Tooraine ja materjal</b> | <b>18 133</b> | <b>13 236</b> |
| Toiduained laos             | 7 382         | 10 203        |
| Muu materjal laos           | 10 751        | 3 033         |
| <b>Valmistoodang</b>        | <b>2 385</b>  | <b>3 178</b>  |
| <b>Kokku varud</b>          | <b>20 518</b> | <b>16 414</b> |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 13 247        | 10 086        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 2 528         | 1 786         |
| Sotsiaalmaks                                  | 14 059        | 13 509        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 188           | 192           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 711           | 638           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>30 733</b> | <b>26 211</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |              |                  |                                    |                  |
|------------------------|--------------|------------------|------------------------------------|------------------|
|                        | Maa          | Ehitised         | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku            |
| <b>31.12.2022</b>      |              |                  |                                    |                  |
| Soetusmaksumus         | 2 092        | 4 540 045        | 7 730                              | 4 549 867        |
| Akumuleeritud kulum    |              | -1 224 011       |                                    | -1 224 011       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>2 092</b> | <b>3 316 034</b> | <b>7 730</b>                       | <b>3 325 856</b> |
|                        |              |                  |                                    |                  |
| Ostud ja parendused    |              | 89 413           | 3 719                              | 93 132           |
| Amortisatsioonikulu    |              | -157 117         |                                    | -157 117         |
|                        |              |                  |                                    |                  |
| <b>31.12.2023</b>      |              |                  |                                    |                  |
| Soetusmaksumus         | 2 092        | 4 629 458        | 11 449                             | 4 642 999        |
| Akumuleeritud kulum    |              | -1 381 128       |                                    | -1 381 128       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>2 092</b> | <b>3 248 330</b> | <b>11 449</b>                      | <b>3 261 871</b> |
|                        |              |                  |                                    |                  |
| Ostud ja parendused    |              | 29 771           | 880                                | 30 651           |
| Müügid                 |              |                  | -3 720                             | -3 720           |
| Amortisatsioonikulu    |              | -153 864         |                                    | -153 864         |
|                        |              |                  |                                    |                  |
| <b>31.12.2024</b>      |              |                  |                                    |                  |
| Soetusmaksumus         | 2 092        | 4 659 229        | 8 609                              | 4 669 930        |
| Akumuleeritud kulum    |              | -1 534 992       |                                    | -1 534 992       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>2 092</b> | <b>3 124 237</b> | <b>8 609</b>                       | <b>3 134 938</b> |

|                                                 | 2024    | 2023    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 450 393 | 381 080 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 9 423   | 5 800   |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 3 720   | 0       |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |          |                    |                         |                    |                             | Kokku    |
|---------------------|----------|--------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|----------|
|                     | Ehitised |                    |                         | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |          |
|                     |          | Transpordivahendid | Muud masinad ja seadmed |                    |                             |          |
| 31.12.2022          |          |                    |                         |                    |                             |          |
| Soetusmaksumus      | 401 544  | 8 250              | 91 662                  | 99 912             | 37 917                      | 539 373  |
| Akumuleeritud kulum | -165 211 | -1 340             | -42 847                 | -44 187            | -16 917                     | -226 315 |
| Jääkmaksumus        | 236 333  | 6 910              | 48 815                  | 55 725             | 21 000                      | 313 058  |
|                     |          |                    |                         |                    |                             |          |
| Ostud ja parendused | 23 293   |                    | 4 763                   | 4 763              | 858                         | 28 914   |
| Amortisatsioonikulu | -23 827  | -1 072             | -7 396                  | -8 468             | -3 728                      | -36 023  |
|                     |          |                    |                         |                    |                             |          |
| 31.12.2023          |          |                    |                         |                    |                             |          |
| Soetusmaksumus      | 424 837  | 8 250              | 96 425                  | 104 675            | 38 775                      | 568 287  |
| Akumuleeritud kulum | -189 038 | -2 412             | -50 243                 | -52 655            | -20 645                     | -262 338 |
| Jääkmaksumus        | 235 799  | 5 838              | 46 182                  | 52 020             | 18 130                      | 305 949  |
|                     |          |                    |                         |                    |                             |          |
| Ostud ja parendused | 48 769   |                    | 26 932                  | 26 932             | 2 150                       | 77 851   |
| Amortisatsioonikulu | -26 818  | -1 072             | -9 876                  | -10 948            | -3 889                      | -41 655  |
|                     |          |                    |                         |                    |                             |          |
| 31.12.2024          |          |                    |                         |                    |                             |          |
| Soetusmaksumus      | 473 606  | 8 250              | 123 357                 | 131 607            | 40 925                      | 646 138  |
| Akumuleeritud kulum | -215 856 | -3 484             | -60 119                 | -63 603            | -24 534                     | -303 993 |
| Jääkmaksumus        | 257 750  | 4 766              | 63 238                  | 68 004             | 16 391                      | 342 145  |

## Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                | Kokku         |
|---------------------|----------------|---------------|
|                     | Arvutitarkvara |               |
| <b>31.12.2022</b>   |                |               |
| Soetusmaksumus      | 20 555         | 20 555        |
| Akumuleeritud kulum | -8 659         | -8 659        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>11 896</b>  | <b>11 896</b> |
|                     |                |               |
| Amortisatsioonikulu | -3 842         | -3 842        |
|                     |                |               |
| <b>31.12.2023</b>   |                |               |
| Soetusmaksumus      | 20 555         | 20 555        |
| Akumuleeritud kulum | -12 501        | -12 501       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>8 054</b>   | <b>8 054</b>  |
|                     |                |               |
| Ostud ja parendused | 1 290          | 1 290         |
| Amortisatsioonikulu | -3 830         | -3 830        |
|                     |                |               |
| <b>31.12.2024</b>   |                |               |
| Soetusmaksumus      | 21 845         | 21 845        |
| Akumuleeritud kulum | -16 331        | -16 331       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>5 514</b>   | <b>5 514</b>  |

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                   | 31.12.2024 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg                      | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|----------------------------------|---------|
|                                   |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |                                  |         |
| Lühiajalised laenud               |            |                                   |                     |             |              |             |                                  |         |
| Pangalaen                         | 1 976 676  | 1 976 676                         |                     |             | 5,864        | EUR         | 2025                             |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>  | 1 976 676  | 1 976 676                         |                     |             |              |             |                                  |         |
| Muud laenukohustised              |            |                                   |                     |             |              |             |                                  |         |
| Emaettevõtja                      | 594 014    | 594 014                           |                     |             | 0%           | EUR         | 2025a. peale pangalaenu tasumist | 14      |
| <b>Muud laenukohustised kokku</b> | 594 014    | 594 014                           |                     |             |              |             |                                  |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | 2 570 690  | 2 570 690                         |                     |             |              |             |                                  |         |

  

|                                   | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg                      | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|----------------------------------|---------|
|                                   |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |                                  |         |
| Pikaajalised laenud               |            |                                   |                     |             |              |             |                                  |         |
| Pangalaen                         | 2 130 645  | 150 524                           | 1 980 121           |             | 7,121%       | EUR         | 2025                             |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | 2 130 645  | 150 524                           | 1 980 121           |             |              |             |                                  |         |
| Muud laenukohustised              |            |                                   |                     |             |              |             |                                  |         |
| Emaettevõtja                      | 594 014    |                                   |                     | 594 014     | 0%           | EUR         | 2025a. peale pangalaenu tasumist | 14      |
| <b>Muud laenukohustised kokku</b> | 594 014    |                                   |                     | 594 014     |              |             |                                  |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | 2 724 659  | 150 524                           | 1 980 121           | 594 014     |              |             |                                  |         |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|              | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|--------------|------------------|------------------|
| Maa          | 2 092            | 2 092            |
| Ehitised     | 3 381 987        | 3 484 130        |
| <b>Kokku</b> | <b>3 384 079</b> | <b>3 486 222</b> |

Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteegid AS Värskas Sanatooriumi kontserni kinnistutele summas 4,5 mln eurot ning laen on tagatud ka emaettevõtte garantiiga summas 2,6 mln eurot.

Kuna graafiku järgselt lõpeb laenu periood 2025 aasta aprillis, on laenu kogu summa kajastatud lühiajalistes kohustustes. Bilansipäeva järgselt on kokku lepitud laenu pikendamine pikaajaliseks.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed  
(eurodes)

|                           | 31.12.2024 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|---------------------------|------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele         | 91 170     | 91 170         |         |
| Võlad töövõtjatele        | 21 888     | 21 888         |         |
| Maksuvõlad                | 30 733     | 30 733         | 4       |
| Muud võlad                | 5 742      | 5 742          |         |
| Intressivõlad             | 5 542      | 5 542          |         |
| Muud viitvõlad            | 200        | 200            |         |
| Saadud ettemaksed         | 35 126     | 35 126         |         |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 184 659    | 184 659        |         |

|                           | 31.12.2023 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|---------------------------|------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele         | 31 733     | 31 733         |         |
| Võlad töövõtjatele        | 22 566     | 22 566         |         |
| Maksuvõlad                | 26 211     | 26 211         | 4       |
| Muud võlad                | 7 217      | 7 217          |         |
| Intressivõlad             | 7 017      | 7 017          |         |
| Muud viitvõlad            | 200        | 200            |         |
| Saadud ettemaksed         | 22 213     | 22 213         |         |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 109 940    | 109 940        |         |

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad  
(eurodes)

|                                             | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |            |            |
| Võimalikud dividendid                       | 214 415    | 217 041    |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 60 476     | 54 260     |
| Kokku tingimuslikud kohustised              | 274 891    | 271 301    |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2024             | 2023             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |         |
| Eesti                                       | 1 224 842        | 1 143 124        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 224 842</b> | <b>1 143 124</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 224 842</b> | <b>1 143 124</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |         |
| Kinnistu rent                               | 450 393          | 381 080          | 5       |
| Toitlustus                                  | 687 494          | 692 721          |         |
| Muu müük                                    | 86 955           | 69 323           |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 224 842</b> | <b>1 143 124</b> |         |

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2024            | 2023            |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Energia</b>                                   | <b>-104 376</b> | <b>-112 495</b> |
| Elektrienergia                                   | -80 664         | -83 126         |
| Soojusenergia                                    | -23 712         | -29 369         |
| Üür ja rent                                      | -12 756         | -16 581         |
| Toiduainete kulu                                 | -343 451        | -333 899        |
| Korrashoiukulud                                  | -13 722         | -16 043         |
| Muud                                             | -38 731         | -32 991         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-513 036</b> | <b>-512 009</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2024            | 2023            |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Palgakulu                                      | -258 659        | -248 038        |
| Sotsiaalmaksud                                 | -84 632         | -82 163         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>-343 291</b> | <b>-330 201</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 19              | 19              |

Lisa 14 Seotud osapooled  
(eurodes)

|                                                              |                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | AS Värskas Sanatoorium |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                  |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | AS EKE                 |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti                  |

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2024     | 31.12.2023    | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |               |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0              | 59            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>0</b>       | <b>59</b>     |         |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                |               |         |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 594 014        | 0             | 8       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>594 014</b> | <b>0</b>      |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                |               |         |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 106 955        | 30 095        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>106 955</b> | <b>30 095</b> |         |

| PIKAAJALISED                 | 31.12.2024 | 31.12.2023     | Lisa nr |
|------------------------------|------------|----------------|---------|
| Laenukohustised              |            |                |         |
| Emaettevõtja                 | 0          | 594 014        | 8       |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>0</b>   | <b>594 014</b> |         |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2024          |                  |              | 2023         |                  |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------------|--------------|------------------|----------|
|                                                                                                                                  | Kaubad        | Teenused         | Põhivara     | Kaubad       | Teenused         | Põhivara |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 11 141        | 1 140 409        | 3 720        | 7 330        | 1 059 479        | 0        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               | 0                |              |              | 443              |          |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                             | <b>11 141</b> | <b>1 140 409</b> | <b>3 720</b> | <b>7 330</b> | <b>1 059 922</b> | <b>0</b> |

| OSTETUD              | 2024   |               |          | 2023   |               |          |
|----------------------|--------|---------------|----------|--------|---------------|----------|
|                      | Kaubad | Teenused      | Põhivara | Kaubad | Teenused      | Põhivara |
| Emaettevõtja         |        | 52 415        |          |        | 58 991        |          |
| <b>Kokku ostetud</b> |        | <b>52 415</b> |          |        | <b>58 991</b> |          |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.02.2025

osaühing VÄRSKA VARA (registrikood: 10850018) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| KAIRI USTAV        | Juhatuse liige     | 18.02.2025           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing VÄRSKA VARA osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing VÄRSKA VARA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

## 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 eetikanoõudeid.

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 osaühing VÄRSKA VARA finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Illar Kukk

Prokurist

Vandeaudiitori number 519

PKF Estonia Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

18.02.2025

# Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing VÄRSKA VARA (registrikood: 10850018) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ILLAR KUKK         | Vandeaudiitor      | 18.02.2025           |

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                              | 31.12.2024     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 271 301        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 590          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>274 891</b> |

Lisada 2024. aasta puhaskasum summas 3 590 (kolm tuhat viissada üheksakümmend) eurot varasemate perioodide jaotamata kasumile.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Lepinguline toitlustusteenus jm toitlustamine        | 56221      | EMTAK 2025     | 687494          | 56.13%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | EMTAK 2025     | 504496          | 41.19%      | Ei             |
| Muu mujal liigitamata tootmine                       | 32991      | EMTAK 2025     | 32852           | 2.68%       | Ei             |