

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Wodoc OÜ

registrikood: 12325753

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 25-35

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 53285353

e-posti aadress: office@esti.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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Muud nõuded	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Muud võlad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Intressikulud	10
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Wodoc oli asutatud 2012. aastal, registrikood 12325753.

2017. ja 2018.aa. ettevõtte omandas osalus osaühingutes Park Plaza OÜ ja Merirahu Residence OÜ, omandatud ettevõtte kogu tegevus on keskendunud mitteeluruumidega hoone arendamisele ning omandatud osalus ettevõttes Wodoc Assets OÜ.

2022.aastal toimus ühinemine ettevõttega Wodoc Assets OÜ.

Juhatus kinnitab, et ettevõtte tegevus on jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditooride huve.

Palgalisi töötajaid ettevõttel ei olnud.

Wodoc OÜ juhatus koosneb kahest liikmest.

Juhatus liikmete lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Finantssuhtarvud

	2024	2023
Puhaskasum (-kahjum)	-105 853	173 674
Käibevara	6 861	9 101
Lühiajalised kohustused	0	330
Varad	2 995 781	2 367 549
Omakapital	462 082	567 935

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 225	5 160	
Nõuded ja ettemaksed	2 636	3 941	2
Kokku käibevarad	6 861	9 101	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 908	2 908	3
Nõuded ja ettemaksed	2 986 012	2 355 540	2
Kokku põhivarad	2 988 920	2 358 448	
Kokku varad	2 995 781	2 367 549	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	330	6
Kokku lühiajalised kohustised	0	330	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 455 150	1 460 025	5
Võlad ja ettemaksed	1 078 549	339 259	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 533 699	1 799 284	
Kokku kohustised	2 533 699	1 799 614	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	565 435	391 761	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-105 853	173 674	
Kokku omakapital	462 082	567 935	
Kokku kohustised ja omakapital	2 995 781	2 367 549	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-12 918	-19 016	9
Ärikasum (kahjum)	-12 918	-19 016	
Intressitulud	46 779	233 230	
Intressikulud	-139 714	-185 964	11
Muud finantstulud ja -kulud	0	145 424	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-105 853	173 674	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-105 853	173 674	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Wodoc OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena vastavalt RTJ 15 § 62 nõuetele.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtjalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse

Sidusettevõtteks on ettevõtte, mille üle Wodoc OÜ on oluline mõju ja mis ei ole Wodoc OÜ tütaretevõtte. Olulise mõju olemasolu eeldatakse üldiselt juhul, kui Wodoc OÜ omanduses on rohkem kui 50 % sidusettevõtte hääleõigusest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Investeeringisobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse seda edasi soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtjad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustuste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 636	1 636	0	
Laenunõuded	2 574 979	0	2 574 979	13
Muud nõuded	412 033	1 000	411 033	
Intressinõuded	411 033	0	411 033	13
Viitlaekumised	1 000	1 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 988 648	2 636	2 986 012	

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	801	801	0	
Laenunõuded	2 355 540	0	2 355 540	13
Muud nõuded	3 140	3 140	0	
Intressinõuded	2 140	2 140	0	13
Viitlaekumised	1 000	1 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 359 481	3 941	2 355 540	

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
11369122	Park Plaza OÜ	Eesti	EMTAK 68201	19.58	19.58
14166448	Merirahu Residence OÜ	Eesti	EMTAK 41101	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	31.12.2024
Park Plaza OÜ	2 083	2 083
Merirahu Residence OÜ	825	825
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 908	2 908

Lisa 4 Muud nõuded
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressinõuded	411 033	0	411 033	
Intressinõuded seotud osapoolte vastu	411 033	0	411 033	2,13
Viitlaekumised	1 000	1 000	0	
Kokku muud nõuded	412 033	1 000	411 033	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressinõuded	2 140	2 140	0	
Intressinõuded seotud osapoolte vastu	2 140	2 140	0	2,13
Viitlaekumised	1 000	1 000	0	
Kokku muud nõuded	3 140	3 140	0	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Tagatiseta laenud	1 455 150	0	1 455 150	0	6-10%	EUR	2026	13
Pikaajalised laenud kokku	1 455 150	0	1 455 150	0				
Laenukohustised kokku	1 455 150	0	1 455 150	0				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Tagatiseta laenud	1 460 025	0	1 460 025	0	6-10%	EUR	2025	13
Pikaajalised laenud kokku	1 460 025	0	1 460 025	0				
Laenukohustised kokku	1 460 025	0	1 460 025	0				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud võlad	1 078 549	0	1 078 549	
Intressivõlad	1 078 549	0	1 078 549	13
Kokku võlad ja ettemaksed	1 078 549		1 078 549	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	330	330	0	
Muud võlad	339 259	0	339 259	
Intressivõlad	339 259	0	339 259	13
Kokku võlad ja ettemaksed	339 589	330	339 259	

Lisa 7 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	1 078 549	0	1 078 549	6
Kokku muud võlad	1 078 549	0	1 078 549	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressivõlad	339 259	0	339 259	6
Kokku muud võlad	339 259	0	339 259	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	1 200	1 200
Mitmesugused bürookulud	118	116
Raamatupidamisteenused	2 600	2 275
Ostetud teenused	9 000	15 425
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 918	19 016

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	139 714	185 964	13
Kokku intressikulud	139 714	185 964	

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023
Ostetud nõuetest saadud kasum	0	145 424
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	145 424

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	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	2 245 040	293 250	182 750	2 355 540	233 230	2
Kokku antud laenud	2 245 040	293 250	182 750	2 355 540	233 230	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 355 540	434 479	215 040	2 574 979	46 779	2
Kokku antud laenud	2 355 540	434 479	215 040	2 574 979	46 779	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	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	1 426 381	145 000	111 356	1 460 025	185 964	5,11
Kokku laenukohustised	1 426 381	145 000	111 356	1 460 025	185 964	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 460 025	395 125	400 000	1 455 150	139 714	5,11
Kokku laenukohustised	1 460 025	395 125	400 000	1 455 150	139 714	

Juhatuse liikmetele 2024.aastal tasu makstud ei ole ja lahkumishüvitisi ei ole määratud.

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2025

Wodoc OÜ (registrikood: 12325753) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Oleksandr Iushyn	Juhatuse liige	26.05.2025
Resolutsioon:	Kinnitatud	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	565 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-105 853
Kokku	459 582
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	459 582
Kokku	459 582