

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: VK12 OÜ

registrikood: 14437108

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

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: info@metropoliprojekt.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	8
Lisa 6 Tööjõukulud	8
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Lisa 8 Tegevuse jätkuvus	9
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Üldinfo

VK12 OÜ on põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja sellega seotud investeerimistegevus. Ettevõtte eesmärgiks on arendada elamukinnisvara Tallinnas.

Olulised sündmused 2024. majandusaastal

Aastal 2024 omandas VK12 OÜ kinnistu aadressil **Uus-Volta tn 2, Tallinn**. Tegemist on perspektiivika asukohaga Kalamaja piirkonnas, kus hetkel asub olemasolev tehasehoone, mis vahetult enne arendustegevust lammutatakse.

Kinnistu ajutine kasutus ja üüritegevus

Kuna elamuarendusega ei ole kavas alustada lähiaastatel, on ettevõtte otsustanud kasutada üleminekuperioodi ratsionaalselt, andes tehasehoone pikaajaliselt üürile eesmärgiga võtta kinnistul asuv hoone üürniku poolt kasutusele padelikeskusena. Olemasoleva hoone kohandamise padelihalli funktsioonidele vastavaks teostab 2025. aasta kevadel üürnik. Ajutine kasutus võimaldab kinnistul tuua stabiilset üüritulu kuni elamuarenduse käivitumiseni.

Tulevikuplaanid

Ettevõtte pikaajaline plaan on välja arendada kolmest majast koosnev maa-aluse parklaga elamuarendus samal kinnistul. VK12 OÜ jälgib arendustegevuste ajastamisel üldiseid turutrende ning arvestab piirkonna arengutega.

Finantsiline mõju ja riskid

2024. aasta ei toonud veel kaasa käivet, kuna kinnistu arendustegevus on planeeritud hilisematesse aastatesse. Renditulu tekib alates 2025. aastast. 2024. aastal ettevõtte tegevus keskendus eelkõige investeeeringule ja planeerimisele.

Juhatusle tasusid ei makstud.

Olulisemad suhtarvud:

Maksevõime kordaja: 2,3 (2024); 0 (2023)

Suhtarvude definitsioonid:

Maksevõime kordaja: käibevarad-varud/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 300	373	
Nõuded ja ettemaksed	660	0	2
Varud	3 712 279	0	3
Kokku käibevarad	3 738 239	373	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	54 000	0	2
Kokku põhivarad	54 000	0	
Kokku varad	3 792 239	373	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 201	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	11 201	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 937 000	0	4
Võlad ja ettemaksed	72 646	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 009 646	0	
Kokku kohustised	4 020 847	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 127	-2 127	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-228 981	0	
Kokku omakapital	-228 608	373	
Kokku kohustised ja omakapital	3 792 239	373	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused tegevuskulud	-38 346	0
Ärikasum (kahjum)	-38 346	0
Intressitulud	70	0
Intressikulud	-190 705	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-228 981	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-228 981	0

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VK12 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2024.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning vastavalt kehtivale raamatupidamisseadusele on koostatud väikeettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahaliste vahenditena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded (sh.laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse langus osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. 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. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varuna kajastatakse elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavat maad ja ehitisi sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodangu või valmistoodanguna. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, muud võlad) 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 aruandekuu kuupäevast ja pikaajaliseks, kui tagasimakse tähtaeg on pikem kui 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva 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 üle läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine 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 aruadeperioodiga 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 kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele 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)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	660	660	0
Muud nõuded	54 000	0	54 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 660	660	54 000
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0
Muud nõuded	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	3 712 279	0
Lõpetamata toodang	3 712 279	0
Kokku varud	3 712 279	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Krediidiasutus	2 000 000	0	2 000 000		EUR	12.06.2026	
Juriidiline isik	1 715 000	0	1 715 000		EUR	13.06.2027	7
Juriidiline isik	222 000	0	222 000		EUR	30.09.2027	7
Pikaajalised laenud kokku	3 937 000	0	3 937 000				
Laenukohustised kokku	3 937 000	0	3 937 000				

Võrdlusperioodil (2023.a.) oli laenukohustiste saldo 0 EUR.

Laenulepingutes kokkulepitud intressimäär on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingutele on selline informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Krediidiasutuse kasuks on seatud hüpoteek (esimene järjekoh) summas 2 600 000 eurot kinnistule asukohaga Uus-Volta tn 2, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond (registriosa nr 26083001). Juriidilise isiku laenud on seatud isikute laenud ja tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud võlad	11 201	11 201	0	
Intressikohustus seotud osapoolt ees	72 646	0	72 646	7
Kokku võlad ja ettemaksed	83 847	11 201	72 646	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud võlad	0	0	0	
Intressikohustus seotud osapoolt ees	0	0	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	0	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid palgalised töötajad.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Endover OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 937 000	0	4
Kokku laenukohustised	1 937 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	72 646	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	72 646	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	0	0	0	0	
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 937 000	0	1 937 000	72 646	4,5
Kokku laenukohustised	0	1 937 000	0	1 937 000	72 646	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	21 000	0
Kokku ostetud	21 000	0

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2024	31.12.2023	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	2 000 000	0	12.06.2026
Kokku antud garantiid/tagatised	2 000 000	0	

Lisa 8 Tegevuse jätkuvus

31.12.2024 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 228 608 eurot ning see ei vasta Äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Omakapitali negatiivne saldo on tingitud asjaolust, et arendusperioodil on ettevõtte kulud (sealhulgas üld-, müügi-, turundus-, finants- ja muud kulud) ületanud saadud tulusid. 2024. aasta ei toonud veel kaasa käivet, kuna kinnistu arendustegevus on planeeritud hilisematesse aastatesse. Renditulu tekib alates 2025. aastast, mille tulemusena muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

Ettevõtte juhtkond hindab tegevust jätkuvaks. Ettevõtte pikaajaline plaan on välja arendada kolmest majast koosnev maa-aluse parklaga elamuarendus samal kinnistul. VK12 OÜ jälgib arendustegevuste ajastamisel üldiseid turutrende ning arvestab piirkonna arengutega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2025

VK12 OÜ (registrikood: 14437108) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDO TÕNUVER	Juhatuse liige	02.06.2025

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VK12 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud VK12 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet 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 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 VK12 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Vastavad arvandmed 31. detsembril 2023.a lõppenud majandusaasta kohta (võrdlusandmed) ei ole auditeeritud ega üle vaadatud.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tarmo Rahkama

Vandeaudiitori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

03.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

VK12 OÜ (registrikood: 14437108) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	03.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-228 981
Kokku	-231 108
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-229 231
Kokku	-228 981