

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: VK9 OÜ

registrikood: 16359140

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

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: endover@endover.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Lisa 9 Tegevuse jätkuvus	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

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

2022. aasta suvel omandas ettevõtte arenduskinnistu Uus-Volta tn 10, Tallinn. 2023.aastal alustati eelmüügiga. Arendus valmis 2024. aasta IVkvartalis.

Projekti valmimine ja tulevikuplaanid

Volta kvartalisse kerkis kolm uut energiasäästlikku kortermaja. Kvartalisse kerkivate uusehitiste energiaklass on A, hoonete katustel päikesepaneelid ning tagatud on elektrisõidukite laadimisvõimekus. Arenduses valmis kokku 60 2-5-toalist korterit suurusega 44-127m².

2024. aastal hakkas Eesti kinnisvaraturg pärast eelnevate aastate jähinemist stabiliseeruma, kuid püsis jätkuvalt mõjutatud kõrgetest intressimääradest ja majanduse üldisest ebakindlusest. Kvaliteetsed arendused, eriti Tallinna ja selle lähiümbruses, säilitasid stabiilse nõudluse. 2025. aastal prognoositakse kinnisvaraturu järkjärgulist elavnemist, mida toetab inflatsiooni taandumine ja intressimäärade stabiliseerumine. Samas võib turu kasv olla aeglane, kuna majapidamiste ostujõud taastub järk-järgult.

Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline ja ei esine majandustegevuse tsüklilisust. Valuutakursside muutused ettevõtte tulemustele mõju ei avalda, kuna kogu arveldamine toimub ainult eurodes. Tegevusega kaasnevaid olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid ei ole. Intressimäärade (eurobori) muutus mõjutab ettevõtte tulemusi, kuna ettevõtte tegevust on finantseeritud laenuga. Selle mõju ei ole olulise suurusega, kuna laenu pikkus ei ole planeeritud väga pikaks.

31.12.2024 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 410 061 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. Bilansis on arendus kajastatud soetusmaksumuses, kuid projekti turuväärtus on oluliselt kõrgem kui bilansiline väärtus. 2025. aastal keskendub ettevõtte valmis kinnisvara müügile. Projekti müügist saadav tulu loob eeldused kasumi teenimiseks, mille tulemusena muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

Ettevõtte juhtkond hindab tegevust jätkuvaks, tuginedes järgnevatele asjaoludele:

1. Ettevõttel on valmis korteriomandid, mille müügitegevust jätkatakse tulevastel aastatel.
2. Projekti turuväärtus ületab märkimisväärselt selle bilansilist soetusmaksumust, mis võimaldab tulevikus teenida kasumit ja taastada positiivne omakapital.

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

Suhtarvud:

	2024	2023
EBITA	850 308	-134 947
EBITA marginaal(%)	0,13	0

Juhatusle tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 499 350	75 272	
Nõuded ja ettemaksed	298 749	2 500	2
Varud	9 050 433	3 360 795	3
Kokku käibevarad	10 848 532	3 438 567	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	51 500	2
Kokku põhivarad	0	51 500	
Kokku varad	10 848 532	3 490 067	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	801 374	34 361	5
Kokku lühiajalised kohustised	801 374	34 361	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 201 009	3 810 386	4
Võlad ja ettemaksed	256 210	253 052	5
Kokku pikaajalised kohustised	10 457 219	4 063 438	
Kokku kohustised	11 258 593	4 097 799	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-610 232	-182 258	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	197 671	-427 974	
Kokku omakapital	-410 061	-607 732	
Kokku kohustised ja omakapital	10 848 532	3 490 067	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	6 487 874	0	6
Muud äritulud	1 000	1 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 296 380	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-342 186	-135 947	
Ärikasum (kahjum)	850 308	-134 947	
Intressitulud	8 899	93	
Intressikulud	-661 536	-293 120	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	197 671	-427 974	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	197 671	-427 974	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VK9 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 raha lähenditena 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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

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

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

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

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriiliste otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- 1) ettevõtte, millel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle;
- 2) ettevõtte või tema emaetevõtte 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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2024 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	276 164	276 164	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	18 054	18 054	0	8
Muud nõuded	4 531	4 531	0	
Intressinõuded	4 531	4 531	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	298 749	298 749	0	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	0	8
Muud nõuded	51 500	0	51 500	
Intressinõuded	51 500	0	51 500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 000	2 500	51 500	

Lisa 3 Varud
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	0	3 360 795
Lõpetamata toodang	0	3 360 795
Valmistoodang	9 050 433	0
Müügiootel korterid	9 050 433	0
Kokku varud	9 050 433	3 360 795

Aruandeperioodil varude allahindlusi pole tehtud.

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							
Juriidiline isik	572 386	0	572 386		EUR	31.12.2027	8
Juriidiline isik	9 628 623	0	9 628 623		EUR	01.03.2026	
Krediidiasutus	0	0	0		EUR	08.05.2025	
Pikaajalised laenud kokku	10 201 009	0	10 201 009				
Muud laenukohustised							
Juriidiline isik	0	0	0		EUR	29.06.2025	8
Muud laenukohustised kokku	0	0	0				
Laenukohustised kokku	10 201 009	0	10 201 009				

	31.12.2023	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	08.05.2025	
Juriidiline isik	727 636	0	727 636		EUR	31.12.2027	8
Pikaajalised laenud kokku	2 727 636	0	2 727 636				
Muud laenukohustised							
Juriidiline isik	1 082 750	0	1 082 750		EUR	29.06.2025	8
Muud laenukohustised kokku	1 082 750	0	1 082 750				
Laenukohustised kokku	3 810 386	0	3 810 386				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	0	2 577 533
Ehitised	9 050 433	783 262
Kokku	9 050 433	3 360 795

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

Aruandeperioodil refinantseeriti krediidiasutuse laen summas 2 miljonit eurot uue laenuandjaga. Juriidilise isiku laen summas 9,6 miljonit eurot on tagatud I,II ja III järjekorra hüpoteegiga kogu summas 12,9 miljonit eurot (kinnistu Uus-Volta tn. 10, Tallinn). Juriidilise isiku laen summas 572 tuhat eurot on tagatiseta laen. Nimetatud laen on tagastatud koos intressidega jaanuaris 2025.a.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	14 195	14 195	0	
Võlad seotud osapooltele	1 155	1 155	0	8
Maksuvõlad	597 552	597 552	0	
Muud võlad	132 558	132 558	0	
Intressivõlad	87 133	87 133	0	
Muud viitvõlad	45 425	45 425	0	
Saadud ettemaksed	55 914	55 914	0	
Muud saadud ettemaksed	55 914	55 914	0	
Intressikohustus seotud osapoolt ees	256 210	0	256 210	8
Kokku võlad ja ettemaksed	1 057 584	801 374	256 210	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 604	5 604	0	
Võlad seotud osapooltele	1 306	1 306	0	8
Maksuvõlad	13 511	13 511	0	
Muud võlad	13 940	13 940	0	
Intressivõlad	13 940	13 940	0	
Saadud ettemaksed	132 897	0	132 897	
Muud saadud ettemaksed	132 897	0	132 897	
Intressikohustus seotud osapoolt ees	120 155	0	120 155	8
Kokku võlad ja ettemaksed	287 413	34 361	253 052	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 487 874	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 487 874	0
Kokku müügitulu	6 487 874	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korterite müügitulu	6 487 874	0
Kokku müügitulu	6 487 874	0

Lisa 7 Tööjõukulud
(eurodes)

Ettevõtte puudusid palgalised töötajad.

Lisa 8 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 054	2 500	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 054	2 500	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 155	1 306	5
Kokku võlad ja ettemaksed	1 155	1 306	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	572 386	1 810 386	4
Kokku laenukohustised	572 386	1 810 386	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	256 210	120 155	5
Kokku võlad ja ettemaksed	256 210	120 155	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 342 386	468 000	1 810 386	82 493	4
Kokku laenukohustised	1 342 386	468 000	1 810 386	82 493	

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	1 810 386	2 262 000	3 500 000	572 386	136 055	4
Kokku laenukohustised	1 810 386	2 262 000	3 500 000	572 386	136 055	

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 659	0
Kokku müüdnud	21 659	0

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 037 971	108 877
Kokku ostetud	11 037 971	108 877

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2024	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 000 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	0	2 000 000

Lisa 9 Tegevuse jätkuvus

31.12.2024 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 410 061 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. aastal valmis ettevõtte täielikult Volta Residentside II etapp. Bilansis on arendus kajastatud soetusmaksumuses, kuid projekti turuväärtus on oluliselt kõrgem kui bilansiline väärtus. 2025. aastal keskendub ettevõtte valmis kinnisvara müügile. Projekti müügist saadav tulu loob eeldused kasumi teenimiseks, mille tulemusena muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

Ettevõtte juhtkond hindab tegevust jätkuvaks, tuginedes järgnevatele asjaoludele: 1. Ettevõtte on valmis korteriomandid, mille müügitegevust jätkatakse tulevastel aastatel. 2. Projekti turuväärtus ületab märkimisväärselt selle bilansilist soetusmaksumust, mis võimaldab tulevikus teenida kasumit ja taastada positiivne omakapital.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2025

VK9 OÜ (registrikood: 16359140) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDO TÕNUVER	Juhatuse liige	31.03.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VK9 OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud VK9 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

Asjaolu rõhutamise

Oma arvamust modifitseerimata juhime tähelepanu, et seisuga 31.12.2024 on ettevõtte omakapital negatiivne summas 410 061 eurot, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele netovara suurusele. Raamatupidamise aastaaruande lisas 9 "Tegevuse jätkuvus" on kirjeldatud juhtkonna meetmeid ettevõtte netovara vastavusse viimiseks seaduses nõutule ja plaanitud edasisi tegevusi.

Muu asjaolu

2023. aasta majandusaasta raamatupidamise aastaaruandele on teostatud ülevaatus ja 17.06.2024 on väljastatud modifitseerimata sõltumatu vandeauditori aruanne koos asjaolu rõhutamise ettevõtte negatiivsele omakapitalile.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene Makus

Vandeaudiitori number 258

OÜ EM AUDIITORTEENUSED

Audiitorettevõtja tegevusloa number 66

Mõrra tee 9, Tallinn, Harju maakond, 11911

31.03.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

VK9 OÜ (registrikood: 16359140) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE MAKUS	Vandeaudiitor	31.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-610 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	197 671
Kokku	-412 561
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	197 421
Kokku	197 671

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68111	EMTAK 2025	6487874	100.00%	Jah