

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: VK11 OÜ

registrikood: 14332177

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 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

VK11 OÜ (varasema nimega Kompass Park OÜ) asutati aastal 2017.a. septembris. Ettevõtte tegevusala on kinnisvara arendus ja müük. 2019. aastal ettevõtte omandas kinnistu aadressil V. Reimanni 8, Tallinn. Ehitus valmis 2021. aastal.

Juhatusel möödunud majandusaastal tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41 990	54	
Nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500	2
Varud	1 780 000	241 956	3
Kokku käibevarad	1 824 490	244 510	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	48 276	2
Kokku põhivarad	0	48 276	
Kokku varad	1 824 490	292 786	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 037	1 834	5
Kokku lühiajalised kohustised	10 037	1 834	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 788 802	268 468	4
Võlad ja ettemaksed	40 566	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 829 368	268 468	
Kokku kohustised	1 839 405	270 302	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 984	68 310	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 399	-48 326	
Kokku omakapital	-14 915	22 484	
Kokku kohustised ja omakapital	1 824 490	292 786	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	321 826	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-241 956	-7 136
Mitmesugused tegevuskulud	-25 161	-6 761
Muud ärikulud	0	-2 069
Ärikasum (kahjum)	54 709	-15 966
Intressitulud	1 690	2 180
Intressikulud	-93 798	-34 540
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-37 399	-48 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 399	-48 326

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VK11 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 arvelduskontode jääke.

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. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varuna kajastatakse müügiks ostetud kaup. Varude üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad ning nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest(individaalmaksumuse meetod). Varude allahindlused kajastatakse kasumiaruande kirjel olulised käibevarade allahindlused. 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 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 suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud kajastatakse õiglases väärtuses ning jooksev arvestus toimub kululiikide nimelistel kontodel. Kulutused, mis on võrdsed aruandeperioodiga või pikemad, kuuluvad periodiseerimisele lähtudes olulisuse printsibist.

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 ärilistele 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		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	0	7
Laenunõuded	0	0	0	7
Muud nõuded	0	0	0	
Intressinõuded	0	0	0	
Intressinõue seotud osapoolte vastu	0	0	0	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500	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	7
Laenunõuded	35 198	0	35 198	7
Muud nõuded	9 587	0	9 587	
Intressinõuded	9 587	0	9 587	
Intressinõue seotud osapoolte vastu	3 491	0	3 491	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 776	2 500	48 276	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Valmistoodang	1 780 000	241 956
Müügi ootel varud	1 780 000	241 956
Kokku varud	1 780 000	241 956

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Krediidasutus	778 000	0	778 000		EUR	19.06.2027	
Juriidiline isik	1 010 802	0	1 010 802		EUR	31.12.2026	7
Pikaajalised laenud kokku	1 788 802	0	1 788 802				
Laenukohustised kokku	1 788 802	0	1 788 802				
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Krediidasutus	268 468	0	268 468		EUR	28.06.2028	
Pikaajalised laenud kokku	268 468	0	268 468				
Laenukohustised kokku	268 468	0	268 468				

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

Krediidasutuse laen summas 778 000 EUR on tagatud esimese järjekorra hüpoteegiga summale 1 011 400 EUR. Juriidilise isiku laen summas 1 010 802 eurot on tagatiseta laen.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	7 909	7 909	0	
Muud võlad	2 128	2 128	0	
Intressivõlad	2 128	2 128	0	
Intressikohustus seotud osapoolt ees	40 566	0	40 566	7
Kokku võlad ja ettemaksed	50 603	10 037	40 566	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	266	266	0	
Maksuvõlad	1 568	1 568	0	
Intressikohustus seotud osapoolt ees	0	0	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	1 834	1 834	0	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel puudusid palgalised töötajad.

Lisa 7 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	2 500	2 500	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500	

PIKAAJALISED	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	0	38 689	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	38 689	
Laenukohustised			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 010 802	0	4
Kokku laenukohustised	1 010 802	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 566	40 566	5
Kokku võlad ja ettemaksed	40 566	40 566	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenu	Antud laenu 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	44 198	80 000	89 000	35 198	2 177	
Kokku antud laenu	44 198	80 000	89 000	35 198	2 177	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenu	Antud laenu 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	35 198	50 000	85 198	0	1 636	
Kokku antud laenu	35 198	50 000	85 198	0	1 636	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenu	Saadud laenu 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	0	0	0	0	0	
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenu	Saadud laenu 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	0	1 010 802	0	1 010 802	40 566	
Kokku laenukohustised	0	1 010 802	0	1 010 802	40 566	

MÜÜDUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	321 311	0	0	0
Kokku müüdud	321 311	0	0	0

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 780 000	2 595	0	7 136
Kokku ostetud	1 780 000	2 595	0	7 136

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2025

VK11 OÜ (registrikood: 14332177) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDO TÕNUVER	Juhatuse liige	20.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 399
Kokku	-17 415
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-17 665
Kokku	-17 415

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68111	EMTAK 2025	321826	100.00%	Jah