

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** VK1 OÜ

**registrikood:** 16359341

**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         | 10 |
| Lisa 6 Tööjõukulud                 | 10 |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 10 |
| Lisa 8 Tegevuse jätkuvus           | 11 |
| Aruande allkirjad                  | 12 |
| Vandeaudiitori aruanne             | 13 |

## Tegevusaruanne

VK1 OÜ asutati 05.11.2021. Ettevõtte tegevusala on kinnisvara arendus ja müük. 2022. aasta alguses omandas ettevõtte arendusprojekti Krulli tn.10, Tallinn.

### Projekti valmimine ja tulevikuplaanid

2025.aastal keskendub ettevõtte projekti eelmüügi ja ehituse alustamisele. Projekti eeldatav ehituse periood on ca 1,5 aastat.

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.

31.12.2024 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 2 392 683 eurot ning see ei vasta Äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Omakapitali negatiivne saldo on tingitud asjaolust, et arendusperioodil on tekkinud ettevõtte kulud (sealhulgas üld-, müügi-, turundus-, finants- ja muud kulud), kuid tulud veel puuduvad. Bilansis on arendus kajastatud soetusmaksumuses, kuid projekti turuväärtus on oluliselt kõrgem kui bilansiline väärtus.

### Juhtkonna hinnang tegevuse jätkusuutlikkusele

Ettevõtte juhtkond hindab tegevust jätkuvaks, tuginedes järgnevatele asjaoludele:

1. Ettevõtte on projekteerimisjärgus kinnisvara arendusprojekt, mille eelmüügi ja ehitust on kavas alustada 2025. aastal.
2. Projekti turuväärtus ületab märkimisväärselt selle bilansilist soetusmaksumust, mis võimaldab tulevikus teenida kasumit ja taastada positiivne omakapital.

Juhatusel möödunud majandusaastal tasusid ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024        | 31.12.2023        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 17 030            | 2 007             |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 985             | 12 073            | 2       |
| Varud                                        | 6 890 089         | 6 596 218         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>6 911 104</b>  | <b>6 610 298</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>6 911 104</b>  | <b>6 610 298</b>  |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 921 745           | 4 254 873         | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 4 575             | 0                 | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>926 320</b>    | <b>4 254 873</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 7 923 812         | 3 605 857         | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 453 655           | 255 323           | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>8 377 467</b>  | <b>3 861 180</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>9 303 787</b>  | <b>8 116 053</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500             | 2 500             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -1 508 255        | -620 964          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -886 928          | -887 291          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-2 392 683</b> | <b>-1 505 755</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>6 911 104</b>  | <b>6 610 298</b>  |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -171 757        | -213 939        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-171 757</b> | <b>-213 939</b> |
| Intressitulud                               | 103             | 29              |
| Intressikulud                               | -715 274        | -673 381        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-886 928</b> | <b>-887 291</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-886 928</b> | <b>-887 291</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

VK1 OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2024.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning vastavalt kehtivale raamatupidamiseseadusele 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 lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nende eeldatavastitulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Nõuded liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast ja pikaajaliseks, kui tagasimakse tähtaeg on pikem kui 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

### 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 ja arendatavat maad ja ehitisi. 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 "Muud saadud ettemaksed". Finantskohustusi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle 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 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 saadava 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 perioodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist. Tegevuskuludes on kajastatud tagatisagendi tasusid ja vahendustasusid.

**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) ettevõtteid, millel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle;
- 2) ettevõtte või tema emasettevõtte 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 ettevõtteid;
- 3) muud seotud osapooled.

**Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

|                                    | 31.12.2024    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 2 500         | 2 500          | 7       |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 485         | 1 485          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>3 985</b>  | <b>3 985</b>   |         |
|                                    |               |                |         |
|                                    | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 2 500         | 2 500          | 7       |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 9 573         | 9 573          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>12 073</b> | <b>12 073</b>  |         |

**Lisa 3 Varud**

(eurodes)

|                           | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Lõpetamata toodang</b> | <b>6 890 089</b> | <b>6 596 218</b> |
| Lõpetamata toodang        | 6 890 089        | 6 596 218        |
| <b>Kokku varud</b>        | <b>6 890 089</b> | <b>6 596 218</b> |

Lisa 4 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        |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Juriidiline isik           | 813 561    | 813 561                           |                     |             | 11%          | EUR         | 21.12.2025  |         |
| Juriidiiline isik          | 108 184    | 108 184                           |                     |             | 11%          | EUR         | 27.12.2025  |         |
| Lühiajalised laenud kokku  | 921 745    | 921 745                           |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud        |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Juriidiline isik           | 2 468 196  | 0                                 | 2 468 196           |             | 5%           | EUR         | 31.12.2026  | 7       |
| Juriidiline isik           | 552 403    | 0                                 | 552 403             |             | 11%          | EUR         | 16.01.2026  |         |
| Juriidiline isik           | 248 545    | 0                                 | 248 545             |             | 11%          | EUR         | 30.01.2026  |         |
| Juriidiline isik           | 351 978    | 0                                 | 351 978             |             | 11%          | EUR         | 23.02.2026  |         |
| Juriidiline isik           | 158 822    | 0                                 | 158 822             |             | 11%          | EUR         | 28.02.2026  |         |
| Juriidiline isik           | 213 771    | 0                                 | 213 771             |             | 11%          | EUR         | 13.03.2026  |         |
| Juriidiline isik           | 947 844    | 0                                 | 947 844             |             | 11%          | EUR         | 27.03.2026  |         |
| Juriidiline isik           | 858 892    | 0                                 | 858 892             |             | 11%          | EUR         | 10.04.2026  |         |
| Pikaajalised laenud kokku  | 5 800 451  | 0                                 | 5 800 451           |             |              |             |             |         |
| Muud laenukohustised       |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Juriidiline isik           | 2 123 361  | 0                                 | 2 123 361           |             | 5%           | EUR         | 31.12.2026  | 7       |
| Muud laenukohustised kokku | 2 123 361  | 0                                 | 2 123 361           |             |              |             |             |         |
| Laenukohustised kokku      | 8 845 557  | 921 745                           | 7 923 812           |             |              |             |             |         |
|                            |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |

|                                   | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                   |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud               |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Juriidiline isik                  | 921 745    | 921 745                          |                     |             | 11,5%        | EUR         | 26.06.2024  |         |
| Juriidiline isik                  | 552 403    | 552 403                          |                     |             | 11,5%        | EUR         | 17.07.2024  |         |
| Juriidiline isik                  | 248 545    | 248 545                          |                     |             | 11,5%        | EUR         | 31.07.2024  |         |
| Juriidiline isik                  | 724 571    | 724 571                          |                     |             | 11,5%        | EUR         | 25.08.2024  |         |
| Juriidiline isik                  | 166 535    | 166 535                          |                     |             | 11,5%        | EUR         | 30.08.2024  |         |
| Juriidiline isik                  | 180 009    | 180 009                          |                     |             | 11,5%        | EUR         | 08.09.2024  |         |
| Juriidiline isik                  | 601 300    | 601 300                          |                     |             | 11,5%        | EUR         | 20.09.2024  |         |
| Juriidiline isik                  | 500 000    | 500 000                          |                     |             | 11,5%        | EUR         | 29.09.2024  |         |
| Juriidiline isik                  | 359 765    | 359 765                          |                     |             | 11,5%        | EUR         | 23.10.2024  |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>  | 4 254 873  | 4 254 873                        |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud               |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Juriidiline isik                  | 1 482 496  | 0                                | 1 482 496           |             | 5%           | EUR         | 31.12.2026  | 7       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | 1 482 496  | 0                                | 1 482 496           |             |              |             |             |         |
| Muud laenukohustised              |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Juriidiline isik                  | 2 123 361  | 0                                | 2 123 361           |             | 5%           | EUR         | 31.12.2026  | 7       |
| <b>Muud laenukohustised kokku</b> | 2 123 361  | 0                                | 2 123 361           |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | 7 860 730  | 4 254 873                        | 3 605 857           |             |              |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
| Maa                                                   | 5 442 216        | 5 442 216        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>5 442 216</b> | <b>5 442 216</b> |

Lühiajalised laenud summas 921 tuhat eurot ja pikaajalised laenud summas 3,3 miljonit eurot on tagatud I.järjekorra hüpoteegiga hüpoteegipidaja kasuks. Hüpoteek on seatud summale 8,3 miljonit eurot. Pikaajalised laenud 4,59 miljonit eurot on tagatiseta laenud seotud osapoolelt.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed  
(eurodes)

|                                        | 31.12.2024 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                        |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                      | 4 575      | 4 575                             | 0                   |         |
| Intressikohustus seotud osapoolt vastu | 453 655    | 0                                 | 453 655             | 7       |
| Kokku võlad ja ettemaksed              | 458 230    | 4 575                             | 453 655             |         |

|                                        | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                        |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad seotud osapooltele               | 0          | 0                                 | 0                   |         |
| Intressikohustus seotud osapoolt vastu | 255 323    | 0                                 | 255 323             | 7       |
| Kokku võlad ja ettemaksed              | 255 323    | 0                                 | 255 323             |         |

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 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |            |            |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 591 557  | 3 605 857  | 4       |
| Kokku laenukohustised                                                                                                            | 4 591 557  | 3 605 857  |         |
| Võlad ja ettemaksed                                                                                                              |            |            |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 453 655    | 255 323    | 5       |
| Kokku võlad ja ettemaksed                                                                                                        | 453 655    | 255 323    |         |

| 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 | 2 260 560        | 1 345 297        | 0                           | 3 605 857        | 143 276                     | 4       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>2 260 560</b> | <b>1 345 297</b> |                             | <b>3 605 857</b> | <b>143 276</b>              |         |

  

| 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 | 3 605 857        | 985 700        | 0                           | 4 591 557        | 198 332                     | 4        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>3 605 857</b> | <b>985 700</b> | <b>0</b>                    | <b>4 591 557</b> | <b>198 332</b>              | <b>4</b> |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                                  | Teenused       | Teenused       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 329 871        | 134 678        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>329 871</b> | <b>134 678</b> |

## Lisa 8 Tegevuse jätkuvus

31.12.2024 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 2 392 683 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.

### Projekti valmimine ja tulevikuplaanid

2025. aastal keskendub ettevõtte projekti eelmüügile ning ehituse alustamisele. Projekti eeldatav ehituse periood on ca 1,5 aastat. Müügist saadav tulu loob eeldused kasumi teenimiseks, mille tulemusena muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

### Juhtkonna hinnang tegevuse jätkusuutlikkusele

Ettevõtte juhtkond hindab tegevust jätkuvaks, tuginedes järgnevatele asjaoludele:

1. Ettevõtte on projekteerimisjärgus kinnisvara arendusprojekt, mille eelmüüki ja ehitust on kavas alustada 2025. aastal.
2. Projekti turuväärtus ületab märkimisväärselt selle bilansilist soetusmaksumust, mis võimaldab tulevikus teenida kasumit ja taastada positiivne omakapital.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.03.2025

**VK1 OÜ (registrikood: 16359341) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ENDO TÕNUVER       | Juhatuse liige     | 12.03.2025           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VK1 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud VK1 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. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

## 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 asjasepuutuvaid eetikanoodeid.

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 VK1 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu, et seisuga 31.12.2024 on ettevõtte omakapital negatiivne summas 2 392 683 eurot, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele netovara suurusele. Raamatupidamise aastaaruande lisa 8 "Tegevuse jätkuvus" on kirjeldatud juhtkonna meetmeid ettevõtte netovara vastavusse viimiseks seaduses nõutule ja plaanitud edasisi tegevusi.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene Makus

Vandeaudiitori number 258

OÜ EM AUDIITORTEENUSED

Audiitorettevõtja tegevusloa number 66

Mõrra tee 9, Tallinn, Harju maakond, 11911

12.03.2025

# Audiitorite digitaalallkirjad

VK1 OÜ (registrikood: 16359341) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ENE MAKUS          | Vandeaudiitor      | 12.03.2025           |

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                              | 31.12.2024        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -1 508 255        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -886 928          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-2 395 183</b> |
| Jaotamine                                    |                   |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-2 395 183</b> |