

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Verkantor OÜ

registrikood: 16112706

postiaadress: Harju maakond, Saue vald, Laagri alevik,
Kivistiku tn 3

postisihthnumber: 76401

telefon: +372 5260721

e-posti aadress: jaanus.moldre@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Verkantor põhitegevus on kinnisvara arendus, haldus ja väljaüürimine. Müügitulu oli 2024.aastal 12 917 eurot.

Tegevuskulude ja laenu kõrge intressimäära tõttu oli kasumiks vaid 10 eurot.

Ettevõtte bilansiline varade maht seisuga 31.12.2024 oli 299 185 eurot.

Järgmisel majandusaastal ettevõtte jätkab oma tegevust samal põhitegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 679	7 843
Nõuded ja ettemaksed	4 456	6 000
Kokku käibevarad	6 135	13 843
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	293 050	116 050
Kokku põhivarad	293 050	116 050
Kokku varad	299 185	129 893
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	12 000	0
Võlad ja ettemaksed	9 640	5 358
Kokku lühiajalised kohustised	21 640	5 358
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	272 000	119 000
Kokku pikaajalised kohustised	272 000	119 000
Kokku kohustised	293 640	124 358
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	535	-1 750
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10	2 285
Kokku omakapital	5 545	5 535
Kokku kohustised ja omakapital	299 185	129 893

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	12 917	7 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 349	-431
Mitmesugused tegevuskulud	-1 452	-60
Ärikasum (kahjum)	8 116	6 509
Intressitulud	38	0
Intressikulud	-8 144	-4 224
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10	2 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10	2 285

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Verkantor raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Tpoimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne esitatakse eurodes. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtjalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat mittetagastatavat makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad). Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit [kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit/ individuaalse hindamise meetodit]. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või mõlemad), mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Objekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringute arvestusel lähtutakse Raamatupidamise Toimkonna juhendist RTJ 6.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum. Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 650 eurot. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 650 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- 1) emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud;
- 2) tütar- ja sidusettevõtted;
- 3) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- 4) äriühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Raha LHV pangakontol	110	285
Raha Swedpanga kontol	1 569	7 558
Kokku raha	1 679	7 843

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		999		981
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		999		981

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	116 050		116 050
Akumuleeritud kulum	0		0
Jääkmaksumus	116 050		116 050
31.12.2023			
Soetusmaksumus	116 050		116 050
Akumuleeritud kulum	0		0
Jääkmaksumus	116 050		116 050
Ostud ja parendused	15 000	162 000	177 000
31.12.2024			
Soetusmaksumus	131 050	162 000	293 050
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	131 050	162 000	293 050

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 917	7 000

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
omanikult laen	12 000	12 000			0	2028
Lühiajalised laenud kokku	12 000	12 000				
Pikaajalised laenud						
laen 2020 dets.	15 000			15 000	2,52	2035
2021 kuudel 01. 03. 06.	85 000			85 000	3,34447	2035
2023 jaanuar	34 000			34 000	4,52	2040
2024 juuni	138 000			138 000	5,0	2040
Pikaajalised laenud kokku	272 000			272 000		
Laenukohustised kokku	284 000	12 000		272 000		

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
laen oü-lt	85 000			85 000	3,38	01.01.2035
uus laen oü-lt	34 000			34 000	4,52	01.01.2035
Pikaajalised laenud kokku	119 000			119 000		
Muud laenukohustised						
eraisikult laen	0				0	
Laenukohustised kokku	119 000			119 000		

Märkused ja selgitused:

1)Pikaajaline laen 15000 ei olnud varem siin kajastatud. Laenu andja osaühing maksis

selle kinnisvara eest ära ja seetõttu oli ta pandud temale kinnisvarainvesteeringuks.

See eksitus sai nüüd parandatud ära. Laenuandjal sai see laenuks ja saajale saadud pikaajaliseks laenuks, mille eest sai kinnisvara juurde. Laenuintressid on ka kõigi nende aastate eest arvestatud.

2)Teine selgitus: Laenude intressid on nüüd täpsustatud Eesti Panga statistika

portaalist : Eesti mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäärad tegevusalade lõikes. Tegevusala on kinnisvaraala tegevus.

3)Intresside summa suurenes aruandeaastal 3919 eurot, ja summa kokku oli 8144 eurot.

Intressi suurendas laenude juurdevõtmine ja ka intressi % suurenemine.

Intresside tasumine on toimunud algusest peale järgmisel aastal. Ja loomulikult ei saakski korraga hakata 2 aasta intressi ära maksma praegu, sest majandustulu ei ole

veel kõvasti suurenenud. Müügitulu kasvas küll 5917 eurot.

4)Aruandeaastal tagastati laenu 2000 eurot ja tasuti eelmise aasta intress 4224 eurot ära. Aruandeaasta intressisumma lõplik tasumine tuleb juulis 2025.

5)2021 a. laenule on pandud intressiks 3,34447 %, see on keskmine arvestus jaan 3,39%, märts 2,93% ja juuni 2,8% intressidest ja neil kuudel antud summast, mis kokku moodustavad 85 000.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 917	7 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 917	7 000
Kokku müügitulu	12 917	7 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
ladustamisterritooriumi rent 6820	10 458	7 000
bürooruumiks ostetud korteri andmine	2 459	0
Kokku müügitulu	12 917	7 000

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	112	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	190	25
maamaks	40	35
Varakindlustuskulud	70	0
ruumi kommunaalkulud	705	0
Muud	335	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 452	60

Rida /Muud/ summa koosneb 1)notarile makstud tasust 295 eurot
2) ostetud korrashoiuvahenditest 40 eurot

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil palgalist tööjõudu ei kasutatud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
--------------	------------	------------

Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	0
Kokku laenukohustised	12 000	0

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	272 000	119 000
Kokku laenukohustised	272 000	119 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	85 000	34 000	119 000	4 224
Kokku laenukohustised	85 000	34 000	119 000	4 224

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	119 000	167 000	2 000	284 000	8 144
Kokku laenukohustised	119 000	167 000	2 000	284 000	8 144

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
soodustused puuduvad	0	0

Seotud osapoolte vaheline tegevus on ainult see laenu andmine ja saamine.
Laenu on võetud ainult majandustegevuseks:kinnisvara ostmiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2025

Verkantor OÜ (registrikood: 16112706) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS MÖLDRE	Juhatuse liige	30.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	535
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10
Kokku	545
Katmine	
osakapitali sissemakse	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	12917	100.00%	Jah