

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AS V.A.O. Invest

registrikood: 10699716

tänava/talu nimi, Pae tn 76

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13620

telefon: +372 6411237, +372 5048705

faks: +372 6418415

e-posti aadress: ferrinda@hotmail.ee

[Handwritten signature]

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Kasutusrent	16
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 15 Üldhalduskulud	18
Lisa 16 Muud äritulud	19
Lisa 17 Muud ärikulud	19
Lisa 18 Intressitulud	19
Lisa 19 Intressikulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Tulumaks	20
Lisa 22 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22



TEGEVUSARUANNE

AS V.A.O. Invest peamised tegevusvaldkonnad

AS V.A.O. Invest põhitegevuseks 2022 aastal oli hoonetes kaubanduspindade ja territooriumi väljaüürimine. Ettevõtte on kinnistute Väike-Paala 10; Olevimägi 12, 14/Vene tn.33, 35, 37 omanikuks. 2022 aastal oli AS V.A.O. Invest müügitulu 100 265 eurot, mis oli 44,39 % suurem kui aruandele eelnenud aastal. 2022 aastal oli kasum 340 809 eurot.

Olulist mõju aruandeaasta finantstulemuste kujundamisele avaldasid:

- kasum kinnisvarainvesteeringu müügist summas 589 104 eurot;
- tulumaksukulu väljamakstud dividendide eest summas 59 537 eurot;
- kasum hüpoteegiga tagatud laenuintressidelt summas 8 132 eurot.

Ühe kinnistu edaspidiseks efektiivsemaks kasutamiseks teostati 2019 aasta lõpus selle kinnistu 50% mõttelise osa müügi-, hüpoteegi seadmise ja asjaõigusleping. AS V.A.O. Invest kasuks seati hüpoteek summas 1 010 602 eurot.

01.09.2022 sõlmiti selle kinnistu edaspidiseks efektiivsemaks kasutamiseks 25% mõttelise osa müügi-, hüpoteegi seadmise ja asjaõigusleping. AS V.A.O. Invest kasuks seati hüpoteek summas 530 000 eurot.

Seisuga 31.12.2022 omab AS V.A.O.Invest ühte sidusettevõtet: Chardubno TzOB (Ukraina) – osaluse määr 50 %. 2019 ja 2020 aastatel AS V.A.O.Invest suurendas Chardubno TzOB osakapitali, osakapitali suurenemine toimus rahalise ja mitterahalise sissemaksetena. Kuid Ukrainas asuva ettevõtte põhitegevusse – hotelli- ja restoraniärisse mõjusid negatiivselt sõjategevuse tõttu seatud piirangud.

Ettevõtte äritegevuses hooajalisust ei esinenud.

Kõik AS V.A.O.Invest üürnikud olid residendid – juriidilised isikud.

2022 aastal tehti investeeringuid põhivarasse summas 38 160 eurot.

2013 aastal sai AS V.A.O. Invest ettemakse teise kinnisvaraobjekti eest summas 302 000 eurot.

Lähtudes lepingust pidi kinnisvaraobjekti üleandmine toimuma 06.08.2014. Ettevõtte juhatus, arvestades tekkinud olukorda, otsustas objekti üleandmise edasi lükata. Seisuga 31.12.2022 ei olnud kooskõlastatud lõplik kinnistu üleandmise tähtaeg.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ilmnenuv valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske.

Tehingud tarnijate ja klientidega toimusid eurodes ning pikaajaliste laenude intressimäärad ei olnud seotud EURIBOR'iga, mistõttu valuutakursi risk puudus.

Aruandeaastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud. 2023. aastaks ei ole need samuti plaanis.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Soliidsuskordaja	0.58	0.59
Võlakordaja	0.42	0.41
Debitoorse võlgnevuse käibekordaja	4.22	5.09

Toodud finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

- Soliidsuskordaja (kordades) = omakapital / varad kokku
- Võlakordaja (kordades) = kohustused / varad kokku
- Debitoorse võlgnevuse käibekordaja (kordades) = müügitulu / ostjate keskmine debitoorne võlgnevus



Töötajate arv, tööjõukulud, juhatuse tasud ning soodustused, annetused.

Majandusaasta taandatud keskmine töötajate arv oli 3 inimest ja nende töötasu kogusumma moodustas 37 592 eurot. 2022 aasta lõpuks oli töötajate arv 4 inimest. AS V.A.O. Invest pakkus oma töötajatele erisoodustuse näol firmale kuuluvate sõidukite osalist kasutamist isiklikuks otstarbeks. 2022 aastal täitis juhatuse liige juhatuse liikme kohustusi ning töötas töölepingu alusel.

Tulevikuplaanid.

Seoses sõjategevuse jätkumisega Ukrainas langes Eesti SKP 2022 aastal võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,3 %, ja kasvas inflatsioon 19,4 %. 2023 aastal on oodatav Eesti SKP tõus tervikuna 0,1% ja inflatsiooni tõus 6,2% võrreldes 2022 aastaga.

Viimastel aastatel on Euroopa Liidu majanduspoliitika eriti intensiivselt suunatud energiasäästlikkusele, taastuvenergia kasutamisele ja fossiilkütuste vähendamisele, mistõttu on tõusnud energia hind. Oluliselt rangemaks on muutunud ka Eestis riiklike organite nõuded hoonete energiatõhususele, mis on tõstnud ekspluatatsiooni kulutusi ka pool sajandit tagasi väljaehitatud kinnisvaraobjektide nõutaval tasemel hoidmiseks.

Vaatamata ülaltoodule planeerib AS V.A.O.Invest 2023. aastal müügitulu kasvu. AS V.A.O.Invest jätkab 2023. aastal oma tegevust äripindade üürileandmisega kaubanduslikuks ja teeninduslikuks otstarbeks ja kinnisvarahaldusteenuste osutamisega.

Ettevõtte juhtkonna eesmärk – saavutada firma kõrge rentaablus ning kindlustada baas AS V.A.O.Invest edaspidiseks pikaajaliseks kasvuks. Põhiülesandeks jääb turupositsioonide kindlustamine konkurentsivõimeliste hindadega olemasolevatel turgudel teeninduskvaliteedi tõstmise ja pakutavate teenuste sortimendi laiendamise teel.

Seepärast kavatakse ka 2023. aastal teostada ranget kontrolli firma kulutuste üle ning suunata kasum ettevõtte edaspidiseks arendamiseks.



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevardad			
Raha	16 136	2 288	2
Nõuded ja ettemaksed	423 017	229 099	3,4
Kokku käibevardad	439 153	231 387	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	73 505	73 505	5
Nõuded ja ettemaksed	22 014	22 205	3
Kinnisvarainvesteeringud	327 254	540 130	7
Materiaalsed põhivarad	66 377	43 354	8
Immateriaalsed põhivarad	435	926	9
Kokku põhivarad	489 585	680 120	
Kokku varad	928 738	911 507	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	362 496	346 948	4,10
Kokku lühiajalised kohustised	362 496	346 948	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	26 341	26 526	10
Kokku pikaajalised kohustised	26 341	26 526	
Kokku kohustised	388 837	373 474	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	11
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 972	635 653	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 809	-125 740	
Kokku omakapital	539 901	538 033	
Kokku kohustised ja omakapital	928 738	911 507	



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	100 265	69 439	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 300	-23 496	14
Brutokasum (-kahjum)	70 965	45 943	
Üldhalduskulud	-169 630	-162 293	15
Muud äritulud	594 565	18 983	16
Muud ärikulud	-103 688	-51	17
Ärikasum (kahjum)	392 212	-97 418	
Intressitulud	8 134	17 637	18
Intressikulud	0	-117	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	400 346	-79 898	
Tulumaks	-59 537	-45 842	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 809	-125 740	



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS V.A.O. Invest 2022. aasta raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, AS V.A.O. Invest finantsseisundi ja -tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et AS V.A.O. Invest on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid); või
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turvaväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtete osad ja aktsiad kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (st nominaalväärtus, millest on lahutatud vajadusel tehtavad allahindlused).

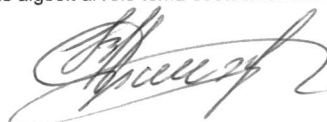
Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna (muude tegevuskulude osas).

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid



tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kasutatud amortisatsiooninormid (protsentides):

-Ehitised 2.0 – 10.0;

-Maa ei amortiseeru.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algset hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varagrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 750 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Selliste varade maksumus, mille soetusmaksumus jääb alla 750 euro, kantakse kohe kuludesse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (sh tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (st kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem selle bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetava väärtuseni.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalne põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Piiratud kasutuseaga immateriaalse põhivara amortisatsiooninorm moodustab 10% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 750 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Muud masinad ja seadmed	3-4
Muud materiaalsed põhivarad	3-5
Immateriaalsed põhivarad	5-10

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara soetusmaksumuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulud) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

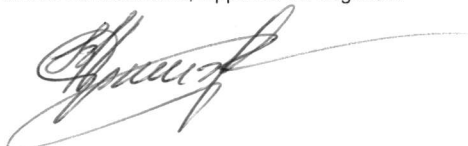
Finantskohustised

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnija ees).

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõppenud või aegunud.



Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuavad varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest ja kogemustest.

Tingimuslik kohustus on võimalik või eksisteeriv kohustus, mille:

- (a) realiseerumine ei ole tõenäoline või
- (b) mille suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta.

Informatsioon tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

AS V.A.O. Invest reservkapital moodustab 10% ettevõtte aktsiakapitalist (nagu seda nõuab AS V.A.O. Invest põhikiri).

Tulud

Tulu teenuse osutamisest kajastatakse teenuse osutamisel.

Renditulu on periooditulu. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Kauba müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud tulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Teenitud tulult tasumisele kuuluv tulumaks kantakse kuludesse siis, kui otsustatakse tulu jaotada (välja maksta dividendid). Tulumaks deklareeritakse ja tasutakse (st kantakse üle riigile) siis, kui dividendid makstakse välja.

Regulaarselt makstavatele dividendide (st dividendide, mille suurus on eelmise kolme kalendriaasta keskmisest jaotatud ja välja makstud kasumist, millelt on deklareeritud ja tasutud tulumaks, väiksem või sellega võrdne) maksustamisel on maksumääraks 14/86 dividendidena väljamakstavalt summalt.

Ülejäänud väljamakstud dividendide maksustamisel on maksumääraks 20/80 dividendidena väljamakstavalt summalt.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik (nii füüsiline, kui ka juriidiline), kes on seotud AS-ga V.A.O. Invest sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele või nad mõlemad on kolmanda osapoole olulise mõju või kontrolli all.

Mõistmaks, milline on seotud osapooltega tehtud tehingute võimalik mõju AS V.A.O. Invest finantsseisundile ja kasumile, avaldatakse nende kohta raamatupidamise aastaaruandes täiendav informatsioon. Informatsioon seotud osapooltega tehtud tehingute kohta avalikustatakse seotud osapoolte rühmade ja tehinguliikide lõikes.

Kasumiaruanne

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud II skeemi.

Nii kasumiaruandes kui raamatupidamise aastaaruande lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta, on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusmärgiga) summadena.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva toimunud korrigeerivad sündmused on käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel arvesse võetud.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid.

Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul kui nad on olulised. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest.



Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	16 136	2 288
Kokku raha	16 136	2 288

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	29 610	29 610			
Ostjatelt laekumata arved	29 610	29 610			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 096	1 096			4
Ettemaksed	755	749	6		
Tulevaste perioodide kulud	755	749	6		
Hüpoteegiga tagatud nõuded	387 240	387 240			
Üürnikult saadud tagatisraha	26 330	4 322	22 008		
Kokku nõuded ja ettemaksed	445 031	423 017	22 014		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 923	17 923			
Ostjatelt laekumata arved	17 923	17 923			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 442	1 442			4
Ettemaksed	762	750	12		
Tulevaste perioodide kulud	684	672	12		
Muud makstud ettemaksed	78	78			
Hüpoteegiga tagatud nõuded	206 583	206 583			
Üürnikult saadud tagatisraha	24 594	2 401	13 908	8 285	
Kokku nõuded ja ettemaksed	251 304	229 099	13 920	8 285	



Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		10 525		6 512
Käibemaks		103	108	
Üksikisiku tulumaks		428		549
Erisoodustuse tulumaks		246		198
Sotsiaalmaks		1 304		1 392
Kohustuslik kogumispension		2		26
Töötuskindlustusmaksed		20		27
Ettemaksukonto jääk	1 096		1 334	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 096	12 628	1 442	8 704

Seisuga 31.12.2021.a. real "Ettevõtte tulumaks" kajastatakse tulumaksu kohustus väljakuulutatud ja väljamakstud dividendidest summas 6512 eurot.

Seisuga 31.12.2022.a. real "Ettevõtte tulumaks" kajastatakse tulumaksu kohustus väljakuulutatud ja väljamakstud dividendidest summas 10 525 eurot.

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	73 505	73 505	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	73 505	73 505	

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
38426263	LLC Chardubno	Ukraina	Restoranid ka liikuvad toitlustuskohad	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
LLC Chardubno	73 505	73 505
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	73 505	73 505



Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	135 837	692 393	828 230
Akumuleeritud kulum	0	-274 599	-274 599
Jääkmaksumus	135 837	417 794	553 631
Amortisatsioonikulu		-13 501	-13 501
31.12.2021			
Soetusmaksumus	135 837	692 393	828 230
Akumuleeritud kulum	0	-288 100	-288 100
Jääkmaksumus	135 837	404 293	540 130
Müügid	-60 840	-140 056	-200 896
Amortisatsioonikulu		-11 980	-11 980
31.12.2022			
Soetusmaksumus	74 997	464 022	539 019
Akumuleeritud kulum		-211 765	-211 765
Jääkmaksumus	74 997	252 257	327 254

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	100 305	68 780
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	29 300	23 496
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	790 000	0



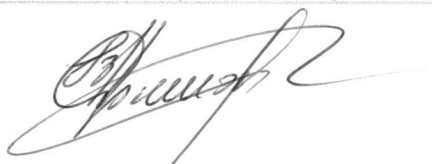
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	45 434	8 085	5 707	59 226	3 255	62 481
Akumuleeritud kulum	-16 367	-6 607	-5 707	-28 681	-3 063	-31 744
Jääkmaksumus	29 067	1 478	0	30 545	192	30 737
Ostud ja parendused	20 091	1 999		22 090	3 114	25 204
Muud ostud ja parendused	20 091	1 999		22 090	3 114	25 204
Amortisatsioonikulu	-10 590	-1 445		-12 035	-552	-12 587
31.12.2021						
Soetusmaksumus	56 299	7 521	5 707	69 527	4 263	73 790
Akumuleeritud kulum	-17 731	-5 489	-5 707	-28 927	-1 509	-30 436
Jääkmaksumus	38 568	2 032	0	40 600	2 754	43 354
Ostud ja parendused	38 160			38 160		38 160
Muud ostud ja parendused	38 160			38 160		38 160
Amortisatsioonikulu	-13 168	-932		-14 100	-1 037	-15 137
31.12.2022						
Soetusmaksumus	94 459	2 798	5 707	102 964	3 114	106 078
Akumuleeritud kulum	-30 899	-1 698	-5 707	-38 304	-1 397	-39 701
Jääkmaksumus	63 560	1 100	0	64 660	1 717	66 377

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	0	10 000
Transpordivahendid	0	10 000
Kokku	0	10 000



Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	900	3 955	4 855
Akumuleeritud kulum	-285	-2 763	-3 048
Jääkmaksumus	615	1 192	1 807
Amortisatsioonikulu	-90	-791	-881
31.12.2021			
Soetusmaksumus	900	3 955	4 855
Akumuleeritud kulum	-375	-3 554	-3 929
Jääkmaksumus	525	401	926
Amortisatsioonikulu	-90	-401	-491
31.12.2022			
Soetusmaksumus	900	3 955	4 855
Akumuleeritud kulum	-465	-3 955	-4 420
Jääkmaksumus	435	0	435



Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	40 384	40 384			4
Võlad töövõtjatele	2 709	2 709			
Maksuvõlad	12 628	12 628			
Saadud ettemaksed	302 000	302 000			
Muud mujal väljatoomata võlad	31 116	4 775	26 341		
Kokku võlad ja ettemaksed	388 837	362 496	26 341		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	29 614	29 614			4
Võlad töövõtjatele	3 959	3 959			
Maksuvõlad	8 704	8 704			
Saadud ettemaksed	302 000	302 000			
Muud saadud ettemaksed	302 000	302 000			
Muud mujal väljatoomata võlad	29 197	2 671	18 241	8 285	
Kokku võlad ja ettemaksed	373 474	346 948	18 241	8 285	

Seisuga 31.12.2022.a. real "Muud mujal väljatoomata võlad" on kajastatud:

- võlgnevus aruandekohustuslike isikute osa summas 453 eurot;
- lepingu alusel ostjatelt laekunud tagatisraha, mis moodustab 30 663 eurot;

Seisuga 31.12.2021.a. real "Muud mujal väljatoomata võlad" on kajastatud:

- võlgnevus aruandekohustuslike isikute osa summas 270 eurot;
- lepingu alusel ostjatelt laekunud tagatisraha, mis moodustab 28 927 eurot;

Seisuga 31.12.2021.a. ja 31.12.2022.a. real "Saadud ettemaksed" on kajastatud ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest;

Seisuga 31.12.2021.a. ja 31.12.2022.a. real "Võlad töövõtjatele" on kajastatud puhkusereservi kohustus koos sotsiaalmaksudega.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	25 564	25 564
Aktsiate arv (tk)	4	4
Aktsiate nimiväärtus	6 391.10	6 391.10



Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	100 265	69 439	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	100 265	69 439	
Kokku müügitulu	100 265	69 439	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	98 465	67 639	13
Litsentsitasu	1 800	1 800	
Kokku müügitulu	100 265	69 439	

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	98 465	67 639	12
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	321 763	534 187	7
Kokku	321 763	534 187	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrendikulu	1 524	1 523	15



Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-795	0	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 469	-4 469	
Hoonete ja ruumide jooksev remont	-2 933	-332	
Hoonete ümbruse territooriumi heakorrastamine ja valve	-11 463	-7 652	
Seadmete remont ja hooldus	-15	0	
Tehniline valve	-95	-114	
Varakindlustus	-1 280	-1 395	
Üürileantud kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonikulu	-7 665	-8 566	7,8
Litsensitulu saamisega seoud kulud,s.h.:			
- amortisatsioonikulu	-491	-881	
- muud	-94	-87	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 300	-23 496	



Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Üür ja rent	-1 524	-1 524	13
Energia	-8 561	-5 596	
Elektrienergia	-4 418	-2 724	
Soojusenergia	-4 143	-2 872	
Mitmesugused bürookulud	-849	-1 179	
Lähetuskulud	-6 111	-3 152	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 835	-2 835	
Tööjõukulud	-50 713	-50 386	20
Amortisatsioonikulu	-19 452	-17 522	7,8
Maakleritasu	0	-4	
Erisoodustus koos maksudega	-7 727	-8 559	20
Juriidilised teenused	-744	-699	
Pangateenused	-123	-111	
Raamatupidamisteenused	-19 500	-19 500	
Riigilõiv	0	-50	
Sõiduautode kulud	-15 364	-14 581	
Sidekulud	-1 188	-933	
Valvekulud	-380	-349	
Varakindlustus	-824	-786	
Vesi ja kanalisatsioon	-246	-394	
Väärtpaberikonto hooldustasu	-40	-20	
Väikevahendid	0	-1 740	
Tölke tasu	0	-233	
Hoonete ja ruumide jooksev remont ja hooldus	-2 700	-13 934	
Kulud seotud territooriumi korrashoidmisega	-30 749	-18 206	
Muud			
Kokku üldhalduskulud	-169 630	-162 293	



Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	589 104	9 986
Tulu sihtfinantseerimisest	0	6 975
Muu kinnisvaraga seotud tegevusest saadud tulu	96 005	57 676
- elektrikulud	-30 072	-18 343
- prügivedu	-25	-25
- signalisatsiooni, seadmete hooldus	-872	-499
- soojus	-50 296	-29 163
- sidekulud	-421	-412
- vee- ja kanalisatsiooni kulud	-8 033	-5 090
- valvekulud	-1 265	-1 265
- seadmete remont ja hooldus	-900	-40
- varakindlustus	-1 971	-1 698
- muud	-310	0
Majandustegevuse tasu lepingu alusel	3 621	881
Kokku muud äritulud	594 565	18 983

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum valuutakursi muutustest	-20	-12
Trahvid, viivised ja hüvitised	-103 518	-3
Ettevõtlusega mitteseotud kulud tulumaksuga	-150	-36
Kokku muud ärikulud	-103 688	-51

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	8 132	17 634	23
Pangakonto intress	2	3	
Kokku intressitulud	8 134	17 637	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	0	-117
Kokku intressikulud	0	-117



Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	41 246	41 381	
Sotsiaalmaksud	17 194	17 564	
Kokku tööjõukulud	58 440	58 945	14,15
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	4	4	

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	338 941	59 537	277 500	45 842
Eesti	338 941	59 537	277 500	45 842
Kokku	338 941	59 537	277 500	45 842

Lisa 22 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	429 583	428 089
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	82 198	81 824
Kokku tingimuslikud kohustised	511 781	509 913

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	396 788	206 582
Kokku nõuded ja ettemaksed	396 788	206 582
Võlad ja ettemaksed		



Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	323 297	314 100
Kokku võlad ja ettemaksed	323 297	314 100

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	607 129	400 546	206 583	17 634
Kokku antud laenud	607 129	400 546	206 583	17 634

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	206 583	513 241	332 584	387 240	8 132
Kokku antud laenud	206 583	513 241	332 584	387 240	8 132

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		10 971	790 000		4 894	12 667
Kokku müüdnud		10 971	790 000	12 667	4 894	12 667

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	795	97 261	38 000		84 254	
Kokku ostetud	795	97 261	38 000		84 254	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	26 288	26 271
Erisoodustused	1 028	392



Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

AS V.A.O. Invest (registrikood: 10699716) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

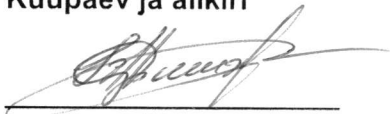
Allkirjastaja nimi

Viktor Prihodko

Allkirjastaja roll

Juhatuse liige

Kuupäev ja allkiri


31.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 809
Kokku	511 781
Jaotamine	
Dividendideks	307 702
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	204 079
Kokku	511 781

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 809
Kokku	511 781
Jaotamine	
Dividendideks	307 702
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	204 079
Kokku	511 781

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	98465	98.20%	Jah
Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a autoriõigusega tööd) rentimine	77401	1800	1.80%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6411237
Faks	+372 6418415
Mobiiltelefon	+372 5048705
E-posti aadress	ferrinda@hotmail.ee