

MAJANDUSAASTA ARUAN

aruandeaasta algus: 01.01.2021
aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: AS V.A.O. Invest

registrikood: 10699716

tänavatalu nimi, Pae tn 76
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13620

telefon: +372 6411237, +372
faks: +372 6418415
e-posti aadress: ferrinda@hot.ee



aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

registrikood: 10699716

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 13620

telefon: +372 6411237, +372 5048705

faks: +372 6418415

e-posti aadress: ferrinda@hot.ee



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	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Kasutusrent	16
Lisa 14 Müüdnud 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	20
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Tulumaks	20
Lisa 22 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	23



TEGEVUSARUANNE

AS V.A.O. Invest peamised tegevusvaldkonnad

AS V.A.O. Invest põhitegevuseks 2021 aastal oli hoonetes kaubanduspindade ja territooriumi väljaüürimine. Ettevõtte on kinnistute Väike-Paala 10; Olevimägi 12, 14/Vene tn.33, 35, 37 omanikuks.

2021 aastal oli AS V.A.O. Invest müügitulu 69 439 eurot, mis oli 10,76% vähem kui aruandele eelnenud aastal. 2021 aastal oli kahjum 125 740 eurot.

Olulist mõju aruandeaasta finantstulemuste kujundamisele avaldasid:

- tulumaksukulu väljamakstud dividendide eest summas 45 842 eurot;
- jooksvad kulutused seoses kinnisvaraobjektide kaasaegsel nõutaval tehnilisel tasemel hoidmisega summas 13 934 eurot;
- kasum hüpoteegiga tagatud laenuintressidelt summas 17 634 eurot.

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

Seoses COVID-19 pandeemiaga oli ettevõtte sunnitud oma üürnikele alandama üürimakseid, mistõttu ettevõtte ei saanud müügitulu 59 502 euro ulatuses.

Seisuga 31.12.2021 omab V.A.O.Invest AS 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 Covid-19 pandeemia tõttu seatud piirangud.

Seoses situatsiooniga Ukrainas positiivseid arenguid praktiliselt ei toimunud.

Ettevõtte äritegevuses hooajalisust ei esinenud.

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

Olulisemad aruandeaasta jooksul toimunud investeeringud

2021 aastal tehti investeeringuid põhivarasse summas 25 204 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 31.12.2021 ei olnud kooskõlastatud lõplik kinnistu üleandmise tähtaeg.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ilmnenud 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. 2021. aastaks ei ole need samuti plaanis.

Peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Soliidsuskordaja	0.59	0.72
Võlakordaja	0.41	0.28
Debitoorse võlgnevuse käibekordaja	5.09	9.73

Toodud finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

- 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 87 703 eurot. 2021 aasta lõpuks oli töötajate arv 4 inimest. AS V.A.O. Invest pakkus oma töötajatele erisoodustuse näol firmale kuuluvate sõidukite osalist kasutamist isiklikuks otstarbeks.

2021 aastal täitis juhatuse liige juhatuse liikme kohustusi ning töötas töölepingu alusel.

Tulevikuplaanid.

Maailma majanduses valitseb suur ebakindlus seoses sõjalise tegevusega Ukrainas ja ees ootab majanduslangus võrreldes sellele eelneva olukorraga. Eestit ootab ilmselt 2022. aastal samuti majanduslangus ja seoses kõrge inflatsiooni jätkumisega (üle kümne protsendi) langeb Eestis ka ostujõud. Reaalne ostujõud Eestis sel aastal väheneb, mis annab tagasilöögi majandusaktiivsusele Eestis.

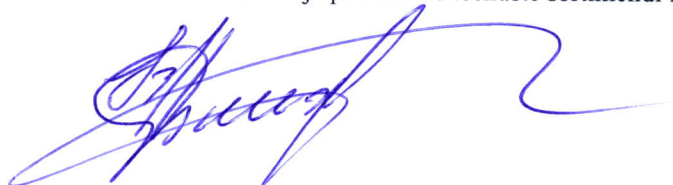
Euroopa ja ka Eesti kontekstis peaksid viima Covidi kriisist taastumise sündmused inflatsiooni aeglustumiseni.

Seoses sõjalise tegevusega Ukrainas ei ole võimalik teha prognoosi sealse ettevõtte majandustegevuse kohta.

2022 aastal kavatseb ettevõtte jätkata eelneval perioodil ettevalmistatud üüripindade ja territooriumi viimist vastavusse tulevaste üürnike vajadustega. Samas peab ta vajalikuks tõsta olevate äripindade kvaliteeti vastavalt üürnike suurenenud nõudmistele.

Firma juhtkonna eesmärk – saavutada firma kõrge rentaablus ning kindlustada baas AS V.A.O. Invest edaspidiseks pikaajaliseks kasvuks.

Seepärast kavatsetakse ka 2022 aastal teostada ranget kontrolli firma kulutuste üle ning suunata kasum ettevõtte edaspidiseks arendamiseks. Põhiülesandeks on turupositsioonide kindlustamine konkurentsivõimeliste hindadega olemasolevatel turgudel teeninduskvaliteedi tõstmise ja pakutavate teenuste sortimendi laiendamise teel.



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 288	11 251	2
Nõuded ja ettemaksed	229 099	414 683	3
Kokku käibevarad	231 387	425 934	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	73 505	73 505	5
Nõuded ja ettemaksed	22 205	228 779	3
Kinnisvarainvesteeringud	540 130	553 631	7
Materiaalsed põhivarad	43 354	30 737	8
Immateriaalsed põhivarad	926	1 807	9
Kokku põhivarad	680 120	888 459	
Kokku varad	911 507	1 314 393	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	346 948	346 597	10
Kokku lühiajalised kohustised	346 948	346 597	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	26 526	26 523	10
Kokku pikaajalised kohustised	26 526	26 523	
Kokku kohustised	373 474	373 120	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 564	25 564	11
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	635 653	1 024 817	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-125 740	-111 664	
Kokku omakapital	538 033	941 273	
Kokku kohustised ja omakapital	911 507	1 314 393	



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	69 439	77 814	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-23 496	-21 733	14
Brutokasum (-kahjum)	45 943	56 081	
Üldhalduskulud	-162 293	-155 826	15
Muud äritulud	18 983	16 913	16
Muud ärikulud	-51	-226	17
Ärikasum (kahjum)	-97 418	-83 058	
Intressitulud	17 637	30 467	18
Intressikulud	-117	0	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-79 898	-52 591	
Tulumaks	-45 842	-59 073	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-125 740	-111 664	



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS V.A.O. Invest 2021. 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 tuletisinstrumendid); 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 Keskpannga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga 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 ettemaksed

Nõuete 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 vähendamisena (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 algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algselt 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 kasutusega immateriaalse põhivara amortisatsiooninorm moodustab 10% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 750 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	3-5
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

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara soetusmaksumuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) 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 osapoolle 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	2 288	11 251
Kokku raha	2 288	11 251

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 371	9 371			
Ostjatelt laekumata arved	9 371	9 371			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 547	1 547			4
Ettemaksed	824	818	6		
Tulevaste perioodide kulud	824	818	6		
Hüpoteegiga tagatud nõuded	607 129	400 546	206 583		
Üürnikult saadud tagatisraha	24 591	2 401	9 604	12 586	
Kokku nõuded ja ettemaksed	643 462	414 683	216 193	12 586	

2019. aastal koos Kinnistu mõttelise osa müügi- ja asjaõiguslepingutega sõlmiti hüpoteegi seadmise leping, mille käigus ostja (kes on seotud osapool) seadis kaasomandiosale AS V.A.O. Invest kasuks esimesele järjekohale hüpoteegi hüpoteegisummaga üks miljon kümme

tuhat kuussada kaks eurot ja kakskümmend senti (1 010 602,20) igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		6 512		9 505
Käibemaks	108		293	
Üksikisiku tulumaks		549		536
Erisoodustuse tulumaks		198		225
Sotsiaalmaks		1 392		1 423
Kohustuslik kogumispension		26		45
Töötuskindlustusmaksed		27		27
Ettemaksukonto jääk	1 334		1 254	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 442	8 704	1 547	11 761

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

Seisuga 31.12.2020.a. real "Ettevõtte tulumaks" kajastatakse tulumaksu kohustus väljakuulutatud ja väljamakstud dividendidest summas 7125 eurot ning tulumaksu kohustus väljakuulutatud ja väljamaksmata dividendidest summas 2380 eurot.

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Sidusettevõtja 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: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
38426263	LLC Chardubno	Ukraina	Restoranid ka liikuvad toitlustuskohad	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
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
31.12.2019			
Soetusmaksumus	135 837	692 393	828 230
Akumuleeritud kulum	0	-261 098	-261 098
Jääkmaksumus	135 837	431 295	567 132
Amortisatsioonikulu		-13 501	-13 501
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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	68 780	76 171
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	22 528	20 577

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	33 767	7 286	5 707	46 760	3 255	50 015
Akumuleeritud kulum	-22 767	-4 132	-5 707	-32 606	-2 185	-34 791
Jääkmaksumus	11 000	3 154	0	14 154	1 070	15 224
Ostud ja parendused	23 008	799		23 807		23 807
Muud ostud ja parendused	23 008	799		23 807		23 807
Amortisatsioonikulu	-4 941	-2 475	0	-7 416	-878	-8 294
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

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	10 000	7 000
Transpordivahendid	10 000	7 000
Kokku	10 000	7 000



Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	900	3 955	4 855
Akumuleeritud kulum	-195	-1 972	-2 167
Jääkmaksumus	705	1 983	2 688
Amortisatsioonikulu	-90	-791	-881
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

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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			
Võlad töövõtjatele	3 959	3 959			
Maksuvõlad	8 704	8 704			4
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	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 547	11 547			
Võlad töövõtjatele	3 932	3 932			
Maksuvõlad	11 761	11 761			4
Muud võlad	14 617	14 617			
Dividendivõlad	14 617	14 617			
Saadud ettemaksed	302 000	302 000			
Muud saadud ettemaksed	302 000	302 000			
Muud mujal väljatoomata võlad	29 263	2 740	9 604	16 919	
Kokku võlad ja ettemaksed	373 120	346 597	9 604	16 919	

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 31.12.2020.a. real "Muud mujal väljatoomata võlad" on kajastatud:

- võlgnevus aruandekohustuslike isikute osa summas 339 eurot;
- lepingu alusel ostjatelt laekunud tagatisraha, mis moodustab 28 924 eurot;

Seisuga 31.12.2020.a. ja 31.12.2021.a. real "Saadud ettemaksed" on kajastatud ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest;

Seisuga 31.12.2020.a. ja 31.12.2021.a. real "Võlad töövõtjatele" on kajastatud puhkusereservi kohustus koos sotsiaalmaksudega.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	25 564	25 564
Aktsiate arv (tk)	4	4
Aktsiate nimiväärtus	6 391.10	6 391.10

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	69 439	77 814	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	69 439	77 814	
Kokku müügitulu	69 439	77 814	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	67 639	76 014	13
Litsentsitasu	1 800	1 800	
Kokku müügitulu	69 439	77 814	

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	67 639	76 014	12
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	534 187	547 237	7
Kokku	534 187	547 237	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrendikulu	1 523	1 524	15

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu
(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 469	-4 469	
Hoonete ja ruumide jooksev remont	-332	-1 096	
Hoonete ümbruse territooriumi heakorrastamine ja valve	-7 652	-4 787	
Seadmete remont ja hooldus	0	-156	
Tehniline valve	-114	-113	
Varakindlustus	-1 395	-1 390	
Üürileantud kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonikulu	-8 566	-8 566	7,8
Litsensitulu saamisega seoud kulud,s.h.:			
- amortisatsioonikulu	-881	-1 065	
- muud	-87	-91	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-23 496	-21 733	



Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	-1 524	-1 524	13
Energia	-5 596	-3 856	
Elektrienergia	-2 724	-2 054	
Soojusenergia	-2 872	-1 802	
Mitmesugused bürookulud	-1 179	-767	
Lähetuskulud	-3 152	-2 300	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 835	-2 835	
Tööjõukulud	-50 386	-50 696	20
Amortisatsioonikulu	-17 522	-13 045	7,8
Maakleritasu	-4	-17	
Erisoodustus koos maksudega	-8 559	-8 032	20
Juriidilised teenused	-699	-779	
Pangateenused	-111	-141	
Raamatupidamisteenused	-19 500	-19 500	
Riigilõiv	0	0	
Sõiduautode kulud	-14 581	-11 235	
Sidekulud	-933	-658	
Valvekulud	-349	-239	
Varakindlustus	-786	-785	
Vesi ja kanalisatsioon	-394	-382	
Väärtpaberikonto hooldustasu	-20	-48	
Väikevahendid	-1 740	-1 333	
Tölke tasu	-233	0	
Hoonete ja ruumide jooksev remont ja hooldus	-13 934	-21 525	
Kulud seotud territooriumi korrashoidmisega	-18 206	-16 129	
Muud	-50	0	
Kokku üldhalduskulud	-162 293	-155 826	



Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	9 986	6 952
Tulu sihtfinantseerimisest	6 975	7 523
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	773
Muu kinnisvaraga seotud tegevusest saadud tulu	57 676	46 392
- elektrikulud	-18 343	-12 924
- prügivedu	-25	-29
- signalisatsiooni, seadmete hooldus	-499	-623
- soojus	-29 163	-19 966
- sidekulud	-412	-394
- vee- ja kanalisatsiooni kulud	-5 090	-4 123
- valvekulud	-1 265	-1 265
- seadmete remont ja hooldus	-40	-17
- maamaks	0	-5 055
- varakindlustus	-1 698	-1 839
Majandustegevuse tasu lepingu alusel	881	1 508
Kokku muud äritulud	18 983	16 913

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum valuutakursi muutustest	-12	-164
Trahhid, viivised ja hüvitised	-3	0
Ettevõtlusega mitteseotud kulud tulumaksuga	-36	-62
Kokku muud ärikulud	-51	-226

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	17 634	30 460	23
Pangakonto intress	3	7	
Kokku intressitulud	17 637	30 467	



Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-117	0
Kokku intressikulud	-117	0

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	41 381	41 084	
Sotsiaalmaksud	17 564	17 644	
Kokku tööjõukulud	58 945	58 728	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	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	277 500	45 842	306 665	59 073
Eesti	277 500	45 842	306 665	59 073
Kokku	277 500	45 842	306 665	59 073

Lisa 22 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	428 089	750 369
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	81 824	162 784
Kokku tingimuslikud kohustised	509 913	913 153

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

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



Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	206 582	607 129
Kokku nõuded ja ettemaksed	206 582	607 129
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	314 100	305 951
Kokku võlad ja ettemaksed	314 100	305 951

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	960 000	352 871	607 129	30 460
Kokku antud laenud	960 000	352 871	607 129	30 460

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

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 894	9 817
Kokku müüdnud	4 894	9 817

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	84 254	79 317 22 917
Kokku ostetud	84 254	79 317 22 917

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020

Arvestatud tasu	26 271	26 642
Erisoodustused	392	219



Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2022

AS V.A.O. Invest (registrikood: 10699716) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

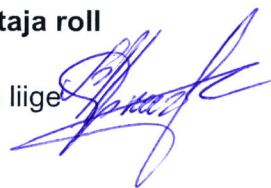
Allkirjastaja nimi

Viktor Prihodko

Allkirjastaja roll

Juhatuse liige

Kuupäev ja allkiri



20.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	635 653
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-125 740
Kokku	509 913
Jaotamine	
Dividendideks	288 941
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	220 972
Kokku	509 913

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	635 653
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-125 740
Kokku	509 913
Jaotamine	
Dividendideks	288 941
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	220 972
Kokku	509 913

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	67639	97.41%	Jah
Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a autoriõigusega tööd) rentimine	77401	1800	2.59%	Ei

Sidevahendid

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