

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022**ärinimi:** VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ

registrikood: 10957992

tänava/talu nimi, Raua tn 32-16

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Kesklinna linnaosa, Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10120

telefon: +372 5064059

e-posti aadress: Galina.Kuprijanova@vim.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Muud ärikulud	14
Lisa 17 Intressikulud	14
Lisa 18 Intressitulud	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürileandmine ning käitus, intellektuaalomandi ja sarnaste toodete rentimine, tehingud kinnisvaraga, kinnisvara haldamine ja -arendus.

Tähelepanu pöörati eelkõige äritegevuse kindlustamisele praegustel turgudel Euroopa Liidus.

Võttes arvesse äri- ja finantskeskkonna prognoose järgnevas aastaks, on VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ põhieesmärkideks turuosa säilitamine.

<i>Peamised finantssuhtarvud:</i>			
	2022	2021	2020
Müügitulu (euro)	221 679	350 287	120 130
Tulu kasv	-36,72%	192%	-9,91%
Puhaskasum (euro)	167 439	691 354	497 879
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.13	0.10	0.23
ROA	2,80%	12,24%	10,20%
ROE	6,32%	27.88%	27,83%
<i>Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:</i>			
* Tulu kasv (%) = (müügitulu 2022 – müügitulu 2021)/ müügitulu 2021 * 100			
* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused			
* ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100			
* ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	191 227	70 097	2
Nõuded ja ettemaksed	124 516	54 108	3
Kokku käibevarad	315 743	124 205	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	348 010	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 671 010	5 173 900	5
Kokku põhivarad	5 671 010	5 521 910	
Kokku varad	5 986 753	5 646 115	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 203 279	0	7
Võlad ja ettemaksed	160 504	1 243 038	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 363 783	1 243 038	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	975 349	1 922 895	7
Kokku pikaajalised kohustised	975 349	1 922 895	
Kokku kohustised	3 339 132	3 165 933	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	287 603	287 603	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 192 579	1 501 225	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 439	691 354	
Kokku omakapital	2 647 621	2 480 182	
Kokku kohustised ja omakapital	5 986 753	5 646 115	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	221 679	350 287	11
Muud äritulud	153 166	522 118	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-95 423	-55 630	13
Mitmesugused tegevuskulud	-30 124	-42 260	14
Tööjõukulud	-2 660	-2 660	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-122	6
Muud ärikulud	-2 124	-109	16
Ärikasum (kahjum)	244 514	771 624	
Intressitulud	3 202	7	18
Intressikulud	-80 277	-80 277	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	167 439	691 354	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 439	691 354	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ 31.12.2022 lõppenud majandusaasta aruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi lähtudes. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus. Vastav määrus allkirjastati 21.12.2017. Majandusaasta algas 1. jaanuar 2022 ja lõppes 31. detsember 2022. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaku kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

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 finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 enda majandustegevuses. 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 õigluse väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1278.- euro.

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

Immateriaalne põhivara on võetud arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse degressiivset amortisatsiooni arvestuse meetodil, kuna see meetod peegeldab objektiivsemalt varast saadava majandusliku kasu jagunemist vara kasulikule elueale. Üldjuhul kantakse uurimis- ja arenguväljaminekud kuludesse. Erandiks on arenguväljaminekud, mis on identifitseeritavad ja mis tõenäoliselt osalevad tulu genereerimisel järgmistel perioodidel.

Rendid

Saadud kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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

VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, juhtkond ning juhtkonnaga seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	149 581	49 337
Sularaha	41 646	20 760
Kokku raha	191 227	70 097

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 193	3 193		
Ostjatelt laekumata arved	24 760	24 760		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-21 567	-21 567		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 295	1 295		4
Laenunõuded	114 844	114 844		19
Muud nõuded	3 184	3 184		19
Intressinõuded	3 184	3 184		
Ettemaksed	2 000	2 000		
Muud makstud ettemaksed	2 000	2 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	124 516	124 516		

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	51 939	51 939		
Ostjatelt laekumata arved	62 983	62 983		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-11 044	-11 044		
Ettemaksed	350 179	2 169	348 010	
Muud makstud ettemaksed	350 179	2 169	348 010	
Kokku nõuded ja ettemaksed	402 118	54 108	348 010	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		2 389	348
Üksikisiku tulumaks		400	400
Sotsiaalmaks		660	660
Ettemaksukonto jääk	1 295		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 295	3 449	1 408

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	4 190 000
Ostud ja parendused	1 519 900
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	264 000
Müügid	-800 000
31.12.2021	5 173 900
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	149 100
Muud muutused	348 010
31.12.2022	5 671 010

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	195 979	163 219
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	95 423	55 630
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	908 000

Muude muutuste all kajastatud tehtud ettemaksed kinnisvara objektide eest.

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	17 133	17 133
Akumuleeritud kulum	-16 524	-16 524
Jääkmaksumus	609	609
Amortisatsioonikulu	-122	-122
Müügid (jääkmaksumuses)	-487	-487
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	

Müüdid immateriaalsed põhivarad põhivarade müügihindades		
	2022	2021
Arvutitarkvara	0	150 000
Kokku	0	150 000

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	1 416 295	546 400	869 895		1-5%	EUR	2023/2024	
Laen emattevõttelt	586 445	480 991	105 454		5-10%	EUR	2023/2024	
Intressivõlad	1 175 888	1 175 888						
Pikaajalised laenud kokku	3 178 628	2 203 279	975 349					19
Laenukohustised kokku	3 178 628	2 203 279	975 349					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	1 795 770		1 795 770		1-5%	EUR	2023	
Laen emattevõttelt	127 125		127 125		5%	EUR	2023	
Pikaajalised laenud kokku	1 922 895		1 922 895					
Laenukohustised kokku	1 922 895		1 922 895					

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 257	12 257	
Maksuvõlad	3 449	3 449	4
Muud võlad	125 000	125 000	
Dividendivõlad	100 000	100 000	
Muud viitvõlad	25 000	25 000	
Saadud ettemaksed	19 798	19 798	
Muud saadud ettemaksed	19 798	19 798	
Kokku võlad ja ettemaksed	160 504	160 504	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 239	13 239	
Maksuvõlad	1 408	1 408	4
Muud võlad	1 220 611	1 220 611	
Intressivõlad	1 095 611	1 095 611	19
Dividendivõlad	100 000	100 000	
Muud viitvõlad	25 000	25 000	
Saadud ettemaksed	7 780	7 780	
Muud saadud ettemaksed	7 780	7 780	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 243 038	1 243 038	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 888 014	1 754 063
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	472 004	438 516
Kokku tingimuslikud kohustised	2 360 018	2 192 579

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	287 603	287 603
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	208 179	320 887
Läti	0	10 800
Leedu	5 500	13 200
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	213 679	344 887
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Suurbritannia	8 000	5 400
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	8 000	5 400
Kokku müügitulu	221 679	350 287
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a. autoriõigusega tööd) rentimine EMTAK 77401	0	187 068
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus EMTAK 68201	221 679	163 219
Kokku müügitulu	221 679	350 287

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum immateriaalsete põhivarade müügist	0	149 513
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	149 100	372 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 455	0
Muud	611	605
Kokku muud äritulud	153 166	522 118

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-94 717	-54 687
Muud	-706	-943
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-95 423	-55 630

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	0	-29
Riiklikud ja kohalikud maksud	-14 731	-11 278
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-10 522	-7 200
Väheväärtuslik inventar	-1 548	-16 812
Pangateenused	-105	-106
Juriidilised kulud	-880	-4 566
Muud	-2 338	-2 269
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-30 124	-42 260

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 000	2 000
Sotsiaalmaksud	660	660
Kokku tööjõukulud	2 660	2 660
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum valuutakursi muutustest	0	-109
Trahvid, viivised ja hüvitised	-2	0
Muud	-2 122	0
Kokku muud ärikulud	-2 124	-109

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-80 277	-80 277
Kokku intressikulud	-80 277	-80 277

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu hoiustelt	18	7
Intressitulu laenudelt	3 184	0
Kokku intressitulud	3 202	7

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	FILIANEX OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	EESTI

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	1 440
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	118 028	41 520
Kokku nõuded ja ettemaksed	118 028	42 960
Laenukohustised		
Emaettevõtja	817 576	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 385 703	0
Kokku laenukohustised	2 203 279	0

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	105 454	217 670
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	869 895	2 800 836
Kokku laenukohustised	975 349	3 018 506

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	114 844	114 844	3 184
Kokku antud laenud	0	114 844	114 844	3 184

--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Emaettevõtja	127 125	459 320		586 445
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 795 771		379 476	1 416 295
Kokku laenukohustised	1 922 896	459 320	379 476	2 002 740

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	17 100	121 600
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 500	218 468
Kokku müüdnud	22 600	340 068

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	2 000	2 000

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ ainuosanik Filianex OÜ, kellele kuulub 100% osakuid, nimiväärtusega 287 603 eurot 2023 aastal võttis vastu otsuse suurendada osakapitali mitterahaliste sissemaksete arvelt, mis tulenesid laenukohustistest kogusummas 3 328 628,06 eurot . Tegu on ettevõtte jaoks mittekorrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusena, mis tähendab, et 2022. aasta aruandes esitatud andmeid ei korrigeerita tagasiulatuvalt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2023

VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ (registrikood: 10957992) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GALINA KUPRIJANOVA	Juhatuse liige	15.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

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 töövõttude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Bilansis on kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 5 323 tuh.eur. Kinnisvarainvesteeringud on hinnatud juhatuse liikmete poolt ilma väliseksperdi kaasamata. Ma ei saa anda ega hinnangud nimetatud asjaolu mõju kohta seltsi finantsaruandlusele.

Seisuga 31.12.2021 koostatud raamatupidamise aastaaruannet oli märkus ka seotud kinnisvarainvesteeringu hinnanguga juhatuse liikmete poolt ilma väliseksperdi kaasamata, summas 5173,9 tuh eur

Audiitor ei saanud anda ega hinnangud nimetatud asjaolu mõju kohta seltsi finantsaruandlusele ka

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tatjana Rõbaltšenko

Vandeaudiitori number 62

osaühing Artemisia

Audiitorettevõtja tegevusloa number 189

Liikuri tn 12-2, Tallinn, Harju maakond, 13618

17.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

VIM Agentuuri Kinnisvara OÜ (registrikood: 10957992) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TATJANA RÕBALTŠENKO	Vandeaudiitor	17.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 192 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)	167 439
Kokku	2 360 018
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 360 018
Kokku	2 360 018

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	221679	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5064059
E-posti aadress	Galina.Kuprijanova@vim.ee