

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Valgekivi OÜ

registrikood: 14681050

tänav a nimi, Lai tn 15

maja number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80010

telefon: +372 5046203

e-posti aadress: aare@reldor.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Valgekivi OÜ asutati 13.03.2019 aastal.

Valgekivi OÜ põhitegevusala on ärihoonete ehitamine ja üürileandmine.

Valgekivi ärikeskus valmis jaanuaris 2021.a. Ärikeskuses on 3535,20m² üüripinda. Ärikeskuses kõik üüripinnad on väja renditud.

2021. aastal oli ettevõtte plaanis alustada samale kinnistule teise ärihoone ehitamist, mille üldpind on 3564m².

Majandusaasta lõpus otsustati ärihoone ehitustegevus ajutiselt peatada. Aastal 2023 ei ole plaanis jätkata teise ärihoone ehitustegevusega.

2022 aasta lõppes osauhingule 156925 eurose kasumiga. Järgneval majandusaastal jätkub senine äritegevus.

Peamised finantssuhtarvud:		
	2022	2021
EBITDA= ärikasum+amortisatsioon	296062	172556
DSCR (laenu maksevõimekus)=EBITDA/(intressikulu+graafikujärgsed laenumaksed)	1,48	1,21
Müügitulu puhasrentaablus (%); Puhasrentaablus (%)=puhaskasum/müügitulux100	41,64	29,31
Võlakordaja=Kohustised kokku/varad kokku	0,92	0,97
Kogukapitali puhasrentaablus (ROA %); ROA (%)=puhaskasum/varad kokkux100	5,66	2,50

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 272	27 728	
Nõuded ja ettemaksed	10 164	19 989	2
Kokku käibevarad	39 436	47 717	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 732 998	2 685 120	3
Kokku põhivarad	2 732 998	2 685 120	
Kokku varad	2 772 434	2 732 837	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	186 566	82 238	4
Võlad ja ettemaksed	56 950	66 204	5
Kokku lühiajalised kohustised	243 516	148 442	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 295 255	2 507 657	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 295 255	2 507 657	
Kokku kohustised	2 538 771	2 656 099	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 238	5 990	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	156 925	68 248	
Kokku omakapital	233 663	76 738	
Kokku kohustised ja omakapital	2 772 434	2 732 837	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	376 900	232 867	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-63 528	-42 737	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 309	-17 575	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-47 492	-42 471	3
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	248 570	130 084	
Intressitulud	34	19	
Intressikulud	-91 679	-61 855	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	156 925	68 248	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	156 925	68 248	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu Valgekivi 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhiohused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi 1.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ekvivalentina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuded. Ostjatel laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Nõuded jaotatakse järelejäänud tähtaja järgi lühiajalisteks ja pikaajalisteks nõueteks. Nõuded kuni 12 kuud kajastatakse lühiajaliste nõuetena ja nõuded 1 - 5 aastat kajastatakse pikaajaliste nõuetena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuga on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga soetusmaksumuses miinus amortisatsioon. Maad ei amortiseerita.

Intressikulud, mis on seotud kinnisvara ehitusega, kajastatakse vara soetusmaksumuses alates ehitustegevuse algusest kuni vara valmimiseni ja kasutuselevõtmiseni.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantskohustised liigitatakse lühiajaliseks siis, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast ja pikaajaliseks kui tasumise aeg on pikem kui 12 kuud.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kinnisvara väljarentimisega kaasnevad kõrvalteenused ehk kommunaal- ja halduskulude edasimüük on kajastatud brutomeetodil - nii tulud kui kulud on kajastatud ettevõtte kasumiaruandes.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulude arvestust peetakse tekkepõhiselt. Aruandeaasta kulud on kajastatud kasumiaruande vastavatel ridadel.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80

netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksu kuluna dividendide väljakuulutamise

perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. OÜ Valgekivi loeb seotud osapoolteks ettevõtte osanikke ja juhatuse liikmeid.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 051	10 051
Ostjatelt laekumata arved	10 051	10 051
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2
Ettemaksed	111	111
Muud makstud ettemaksed	111	111
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 164	10 164
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 122	17 122
Ostjatelt laekumata arved	17 122	17 122
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 867	2 867
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 989	19 989

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	320 000		2 202 027	2 522 027
Jääkmaksumus	320 000		2 202 027	2 522 027
Ostud ja parendused			205 565	205 565
Amortisatsioonikulu		-42 472		-42 472
Ümberliigitamised		2 316 630	-2 316 630	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	320 000	2 316 630	90 962	2 727 592
Akumuleeritud kulum		-42 472		-42 472
Jääkmaksumus	320 000	2 274 158	90 962	2 685 120
Ostud ja parendused			95 369	95 369
Amortisatsioonikulu		-47 491		-47 491
Ümberliigitamised		115 904	-115 904	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	320 000	2 432 534	70 427	2 822 961
Akumuleeritud kulum		-89 963		-89 963
Jääkmaksumus	320 000	2 342 571	70 427	2 732 998

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	226 026	189 208

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	55 872	55 872			EUR	31.12.2023	7
Lühiajalised laenud kokku	55 872	55 872					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 425 949	130 694	2 295 255		EUR	10.05.2027	
Pikaajalised laenud kokku	2 425 949	130 694	2 295 255				
Laenukohustised kokku	2 481 821	186 566	2 295 255				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 598 952	82 238	1 516 714		EUR	11.08.2025	
Laen seotud osapoolelt	438 993		438 993		EUR	31.12.2023	7
Laen seotud osapoolelt	551 950		551 950		EUR	31.12.2023	7
Pikaajalised laenud kokku	2 589 895	82 238	2 507 657				
Laenukohustised kokku	2 589 895	82 238	2 507 657				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	320 000	320 000
Ehitised	2 412 998	2 365 120
Kokku	2 732 998	2 685 120

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule summas 3,25 mln eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 983	9 983
Maksuvõlad	4 377	4 377
Muud võlad	4 288	4 288
Intressivõlad	4 288	4 288
Saadud ettemaksed	38 302	38 302
Muud saadud ettemaksed	38 302	38 302
Kokku võlad ja ettemaksed	56 950	56 950
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	32 830	32 830
Maksuvõlad	5 730	5 730
Saadud ettemaksed	27 644	27 644
Muud saadud ettemaksed	27 644	27 644
Kokku võlad ja ettemaksed	66 204	66 204

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	376 900	232 867
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	376 900	232 867
Kokku müügitulu	376 900	232 867
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüritulu	226 026	189 207
Kinnisvara üüri kõrvalteenused	150 874	43 660
Kokku müügitulu	376 900	232 867

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 872	0	
Kokku laenukohustised	55 872	0	
Võlad ja ettemaksed			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 080	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	12 790	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	13 870	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	990 943	
Kokku laenukohustised	0	990 943	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	929 443	61 500	990 943	4
Kokku laenukohustised	929 443	61 500	990 943	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	990 943	935 071	55 872	4
Kokku laenukohustised	990 943	935 071	55 872	

OSTETUD	2022	2021
	Põhivara	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 880	992
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		10 738
Kokku ostetud	95 880	11 730

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.03.2023

Valgekivi OÜ (registrikood: 14681050) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIVO LOGINOV	Juhatuse liige	02.03.2023
AARE PARTS	Juhatuse liige	02.03.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Valgekivi OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Valgekivi 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 11.

Juhtkonna vastustus 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 ülevaatuses 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Valgekivi OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Made Tamm

Vandeaudiitori number 353

Gaidian OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 117

Kullimänniku tee 30, Papsaare küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, 88317

02.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Valgekivi OÜ (registrikood: 14681050) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADE TAMM	Vandeaudiitor	02.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 238
Aruandeaasta kasum (kahjum)	156 925
Kokku	231 163
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	230 913
Kokku	231 163

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	376900	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Reldor	10929760	Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Miston Capital OÜ	14590844	Paide linn, Paide linn, Järva maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5046203
E-posti aadress	aare@reldor.ee