

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Vista Residentsid OÜ

registrikood: 16254955

tänavanimi: Lai tn 15

maja number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80010

telefon: +372 55505580

e-posti aadress: rivo@rivest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenukohustised	7
Lisa 3 Tööjõukulud	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Lisa 5 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Alates 2022. aasta 26. augustist kannab RannaPromenaadi OÜ uut ärinime Vista Residentsid OÜ. Ärinime muutmist ajendas see, et arenduse nimi oleks ettevõtte ärinimega ühesugune. Uus ärinimi lihtsustab tulevikus korterite müümist ja väldib võimalikku segadust. Vista Residentsid OÜ on 2021. aasta juunis asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõtte, mille eesmärgiks on rajada Pärnusse, Mai elamurajooni, kokku 3 kolmekorruselist kortermaja kogumahuga 63 korterit.

Ehitustegevusega planeeritakse alustada 2023 aasta sügisel ja korterite eelmüükidega alustatakse kevad/suvi 2023.a. Hoonete valmimistähtaeg on 2024/2025. aastal. Maju hakatakse ehitama ühe kaupa vastavalt korterite eelmüükidele.

Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 584	93	
Nõuded ja ettemaksed	80 890	120	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	80 890	0	
Kokku varud	1 249 550	694 346	
Lõpetamata toodang	198 191	44 346	
Müügiks ostetud kaubad	1 051 359	650 000	
Kokku käibevarad	1 352 024	694 559	
Kokku varad	1 352 024	694 559	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	190 570	0	2,4
Võlad ja ettemaksed	110 812	1 359	
Võlad tarnijatele	82 064	0	
Muud võlad	28 748	0	
Kokku lühiajalised kohustised	301 382	1 359	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 050 000	690 700	2,4
Kokku pikaajalised kohustised	1 050 000	690 700	
Kokku kohustised	1 351 382	692 059	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 858	0	
Kokku omakapital	642	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 352 024	694 559	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	18.06.2021 - 31.12.2021
Müügitulu	1 965	0
Mitmesugused tegevuskulud	-3 823	0
Ärikasum (kahjum)	-1 858	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 858	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 858	0

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vista Residentsid OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki otseseid vara või kohustuse soetamisega seotud kulutusi.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamisaruande koostamisel, on toodud allpool. Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi 1.

Vista Residentsid OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aasta-aruande.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetus-maksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Lühiajaliste nõuete all kajastatakse nõuded, mille laekumine on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Kõik ülejäänud nõuded kajastatakse pikaajaliste nõuetena.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele.

Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varude all kajastatakse lõpetamata ehitust ja elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavat maad.

Lõpetamata ehituse soetusmaksumuses kajastatakse kõiki projekti valmimiseks ja realiseerimiseks tehtud kuludid sh. projekteerimise kuludid, ehituskuludid, kommunikatsioonide liitumistasusid, intressikuludid kui ka projekti müügiga seotud kuludid.

Ehitusobjekti täielikul või etapiviisilisel realiseerimisel kantakse lõpetamata ehitus kas täielikult või etapiviisiliselt perioodi kulusse.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse võlgu hankijatele, viitvõlgu, võetud laene ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Finantskohustustega kaasnevaid intresse ei kajastata intressikuluna, vaid lülitatakse varude (lõpetamata ehituse) koosseisu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdis-väärtuses. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Seotud osapooled

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

- ematettevõtte (ning ematettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osaühingu juhatus;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Vista Residentsid OÜ kuulub Miston Capital OÜ kontserni aadressiga Pärnu Lai tn 15.

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laen ematettevõttelt	190 570	190 570			EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	190 570	190 570				
Pikaajalised laenud						
Laen osaühingult	1 050 000		1 050 000		EUR	01.07.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 050 000		1 050 000			
Laenukohustised kokku	1 240 570	190 570	1 050 000			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen osaühingult	650 000		650 000		EUR	01.07.2024
Laen osaühingult	40 700		40 700		EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	690 700		690 700			
Laenukohustised kokku	690 700		690 700			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	1 051 359	651 360
Kokku	1 051 359	651 360

Osaühingu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 700 000 eurot.

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palgalisi töötajaid.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Miston Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	199 818	0	2
Kokku laenukohustised	199 818	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	639	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 000	720	
Kokku võlad ja ettemaksed	80 000	1 359	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	40 700	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 069 500	650 000	2
Kokku laenukohustised	1 069 500	690 700	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	40 700	40 700	639	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	650 000	650 000	39 000	2
Kokku laenukohustised	690 700	690 700	39 639	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	40 700	149 870	190 570	9 248	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	650 000	400 000	1 050 000	19 500	2
Kokku laenukohustised	690 700	549 870	1 240 570	28 748	2

OSTETUD	2022		18.06.2021 - 31.12.2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	1 200	650 000	600
Kokku ostetud	400 000	1 200	650 000	600

Lisa 5 Sündmused pärast aruandekuupäeva

31.12.2022 seisuga on ettevõtte omakapital summas 642 eurot ning see ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Äriseadustiku nõuetele mittevastav omakapital tuleneb asjaolust, et ettevõtte asutati 2021. aasta juunis, peale mida soetati arendamiseks kinnisvara, mille üld-, müügi-, turundus- ja muud kulud on olnud suuremad kui aruandeperioodil saadud tulud. Arendus valmib 2024/2025. aastal kolmes etapis. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte tegevus jätkuv.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2023

Vista Residentsid OÜ (registrikood: 16254955) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIVO LOGINOV	Juhatuse liige	20.03.2023
MART GRÜNVALD	Juhatuse liige	21.03.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 858
Kokku	-1 858

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	1965	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
M.M.G.Invest OÜ	11214709	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	500 EUR (Lihtomand)
Miston Capital OÜ	14590844	Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	2000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55505580
E-posti aadress	rivo@rivest.ee