

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: VEN Arendus OÜ

registrikood: 16299231

tänava/talu nimi, Peterburi tee 65
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

e-posti aadress: fa@fertumholding.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	6
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Muud ärikulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus:

VEN Arendus OÜ asutati 25.08.2021.a. Firma põhitegevuseks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Tulud ja kasum:

2022.a. moodustas VEN Arendus OÜ müügitulu 323 324 eurot.
Aruandeaasta kahjum on 607 619 eurot.

Personal:

VEN Arendus OÜ juhatusel on üks liige .
2022 aastal ei olnud töötajaid ning juhtkonnale ei ole arvestanud tasusid.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks:

VEN Arendus OÜ eesmärgiks järgmisel majandusaastal on firma turupositsiooni edasine tugevdamine ja laiendamine, samuti võimaluste otsimine firma finantsolukorra parandamiseks

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	185 753	61 889	2
Nõuded ja ettemaksed	2 729	2 366	3
Kokku käibevarad	188 482	64 255	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 912 187	2 663 547	4
Materiaalsed põhivarad	22 929	0	
Kokku põhivarad	1 935 116	2 663 547	
Kokku varad	2 123 598	2 727 802	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	42 189	38 774	6
Kokku lühiajalised kohustised	42 189	38 774	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 650 000	2 650 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 650 000	2 650 000	
Kokku kohustised	2 692 189	2 688 774	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 528	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-607 619	36 528	
Kokku omakapital	-568 591	39 028	
Kokku kohustised ja omakapital	2 123 598	2 727 802	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	25.08.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	323 324	81 614	7
Muud äritulud	117	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-105 269	-26 040	8
Mitmesugused tegevuskulud	-74 443	-12 593	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 360	-6 453	4
Muud ärikulud	-732 001	-1	11
Ärikasum (kahjum)	-607 632	36 527	
Intressitulud	13	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-607 619	36 528	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-607 619	36 528	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VEN Arendus OÜ 2022. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

VEN Arendus OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuludena. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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 soetusmaksumuses.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade 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 teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakontod	185 704	61 840
Kassa	49	49
Kokku raha	185 753	61 889

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 206	2 206
Ostjatelt laekumata arved	2 206	2 206
Muud nõuded	523	523
Viitlaekumised	523	523
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 729	2 729
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 366	2 366
Ostjatelt laekumata arved	2 366	2 366
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 366	2 366

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	1 702 000	968 000	2 670 000
Amortisatsioonikulu		-6 453	-6 453
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 702 000	968 000	2 670 000
Akumuleeritud kulum		-6 453	-6 453
Jääkmaksumus	1 702 000	961 547	2 663 547
Amortisatsioonikulu		-19 360	-19 360
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-732 000		-732 000
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 702 000	961 547	2 663 547
Akumuleeritud kulum	-732 000	-19 360	-751 360
Jääkmaksumus	970 000	942 187	1 912 187

	2022	25.08.2021 - 31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	217 952	81 614
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	105 372	4 236

Vastavalt kontserni arvestuspõhimõtetele kasutatakse kõigis kontserni kuuluvates ettevõtetes kinnisvarainvesteeringu kajastamisel soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteering on hinnatud sõltumatu eksperdi poolt 2022. aastal ja sellele hinnangule tuginedes on maa allahinnatud.

Lisa 5 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								
Arca Varahaldus OÜ	2 650 000			2 650 000	0	EUR	30.08.2031	11
Pikaajalised laenud kokku	2 650 000			2 650 000				
Laenukohustised kokku	2 650 000			2 650 000				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Arca Varahaldus OÜ	2 650 000			2 650 000	0	EUR	30.08.2031	11
Pikaajalised laenud kokku	2 650 000			2 650 000				
Laenukohustised kokku	2 650 000			2 650 000				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	19 037	19 037
Maksuvõlad	1 644	1 644
Saadud ettemaksed	21 508	21 508
Muud saadud ettemaksed	21 508	21 508
Kokku võlad ja ettemaksed	42 189	42 189
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 833	16 833
Maksuvõlad	1 690	1 690
Muud võlad	97	97
Muud viitvõlad	97	97
Saadud ettemaksed	20 154	20 154
Muud saadud ettemaksed	20 154	20 154
Kokku võlad ja ettemaksed	38 774	38 774

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	25.08.2021 - 31.12.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	323 324	81 614
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	323 324	81 614
Kokku müügitulu	323 324	81 614
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete rent	323 324	81 614
Kokku müügitulu	323 324	81 614

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	25.08.2021 - 31.12.2021
Tooraine ja materjal	3 127	0
Energia	97 990	26 040
Elektrienergia	77 104	26 040
Soojusenergia	20 886	0
Veevarustusteenused	2 180	0
Lumekoristus	1 133	0
Muud	839	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	105 269	26 040

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	25.08.2021 - 31.12.2021
Energia	0	5 647
Soojusenergia	0	5 647
Mitmesugused bürookulud	5 164	1 830
Uurimis- ja arengukulud	7 550	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 690	0
Remondikulud	44 570	0
Konsultatsioonikulud	1 650	120
Audiitori teenused	2 500	0
Muud	5 319	4 996
Kokku mitmesugused tegevuskulud	74 443	12 593

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	25.08.2021 - 31.12.2021
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	732 000	0
Muud	1	1
Kokku muud ärikulud	732 001	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Arca Varahaldus OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	2 650 000	2 650 000
Kokku laenukohustised	2 650 000	2 650 000

LAENUKOHUSTISED	25.08.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	2 670 000	20 000	2 650 000	0
Kokku laenukohustised	0	2 670 000	20 000	2 650 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 650 000	2 650 000	0
Kokku laenukohustised	2 650 000	2 650 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2023

VEN Arendus OÜ (registrikood: 16299231) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
FLYUR ALYUKOV	Juhatuse liige	08.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VEN Arendus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud VEN Arendus 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. Üle vaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

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

Ülevaatusse 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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Randmets

Vandeaudiitori number 288

ECTUS FINANCE OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 144

Melba tee 4, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

09.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

VEN Arendus OÜ (registrikood: 16299231) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	09.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-607 619
Kokku	-571 091

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-607 619
Kokku	-571 091

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	323324	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Arca Varahaldus	12392672	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	fa@fertumholding.ee