

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Viis Veeringut

registrikood: 10251996

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51003

telefon: +372 7305959

faks: +372 7305910

e-posti aadress: invest@baltikinnisvara.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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Viis Veeringut tegeleb kinnisvara arendamise ja haldamisega.

Ettevõtte juhatusele 2022.a. töötasu ei makstud.

Suhtarv	31.12.2022	31.12.2021
Käibekapital (tuh. eur)	614,9	628,6
Maksevõime kordaja (*)	88,3	5,3
Likviidsuskordaja (*)	88,3	5,3
Võlakordaja (*)	0,02	0,18
Käibe puhasrentaablus (%)	0	9,8
Omakapitali rentaablus ROE (%)	0	0,19

Puhaskäibekapital=käibevara- lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja=(käibevara-varud)/ lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja= (käibevara-varud)/ lühiajalised kohustused

Võlakordaja=kohustused/ koguvara

Käibe puhasrentaablus= puhaskasum/ müük

Omakapitali rentaablus (ROE)= kasum/ keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	257 408	2 091	2
Nõuded ja ettemaksed	364 562	771 981	3,4
Kokku käibevarad	621 970	774 072	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	69 477	69 477	5
Kokku põhivarad	69 477	69 477	
Kokku varad	691 447	843 549	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	100 000	6
Võlad ja ettemaksed	7 048	45 437	7
Kokku lühiajalised kohustised	7 048	145 437	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	7 200	7 200	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 200	7 200	
Kokku kohustised	14 248	152 637	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	5 508	8
Ülekurss	351 501	351 501	
Kohustuslik reservkapital	3 073	3 073	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	330 830	329 513	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 205	1 317	
Kokku omakapital	677 199	690 912	
Kokku kohustised ja omakapital	691 447	843 549	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	24 930	13 391	9
Mitmesugused tegevuskulud	-41 261	-20 423	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-5 274	5
Ärikasum (kahjum)	-16 331	-12 306	
Intressitulud	4 359	39 976	
Intressikulud	-6 233	-26 353	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 205	1 317	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 205	1 317	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Viis Veeringut 2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruande standardiga mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruande standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Viis Veeringut kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaperitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpaperid. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaperitena on kajastatud kauplemiseesmärgil soetatud väärtpaperid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul. Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on olnud aluseks aktsiate turuväärtus. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“. Aktsiaid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, on kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

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).

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

· Ehitised ja rajatised 20-30 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtuses. Pikaajalistelt kohustustelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Tulud

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. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, millele vastavad tulusid tekkivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Tulumaksuseadusele ei maksustata teenitud kasumit, vaid makstud dividende ning muid kasumi iseloomuga väljamakseid.

Seotud osapooled

Seotud osapooleks loetakse:

*ettevõtja omanikud;

*juhatuse liikmed, nende lähikondlased ja nendega seotud firmad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
pank	257 408	2 091
Kokku raha	257 408	2 091

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	196 382	196 382	
Ostjatelt laekumata arved	196 382	196 382	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 004	2 004	4
Laenunõuded	0	0	
Ettemaksed	166 176	166 176	
Tulevaste perioodide kulud	918	918	
Muud makstud ettemaksed	165 258	165 258	
Kokku nõuded ja ettemaksed	364 562	364 562	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	190 919	190 919	
Ostjatelt laekumata arved	190 919	190 919	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	173	173	
Laenunõuded	426 499	426 499	
Muud nõuded	0	0	
Intressinõuded	0	0	
Ettemaksed	154 390	154 390	
Tulevaste perioodide kulud	754	754	
Muud makstud ettemaksed	153 636	153 636	
Kokku nõuded ja ettemaksed	771 981	771 981	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	43	
Ettemaksukonto jääk	1 961	173
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 004	173

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	69 478	1 265 132	151 966	16 247	1 502 823
Akumuleeritud kulum	0	-1 259 858	-151 966	-16 247	-1 428 071
Jääkmaksumus	69 478	5 274	0	0	74 752
Amortisatsioonikulu		-5 274			-5 274
Ümberliigitamised	-1				-1
Muud ümberliigitamised	-1				-1
31.12.2021					
Soetusmaksumus	69 477	1 265 132	151 966	16 247	1 502 822
Akumuleeritud kulum	0	-1 265 132	-151 966	-16 247	-1 433 345
Jääkmaksumus	69 477	0	0	0	69 477
31.12.2022					
Soetusmaksumus	69 477	1 265 132	151 966	16 247	1 502 822
Akumuleeritud kulum		-1 265 132	-151 966	-16 247	-1 433 345
Jääkmaksumus	69 477	0	0	0	69 477

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud seotud osapooltelt	0	0				
Lühiajalised laenud kokku	0	0				
Laenukohustised kokku	0	0				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud seotud osapooltelt	100 000	100 000			6%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	100 000	100 000				
Laenukohustised kokku	100 000	100 000				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	6 048	6 048	
Muud võlad	0		
Intressivõlad	0		
Saadud ettemaksed	8 200	1 000	7 200
Muud saadud ettemaksed	8 200	1 000	7 200
Kokku võlad ja ettemaksed	14 248	7 048	7 200
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	4 054	4 054	
Muud võlad	41 383	41 383	
Intressivõlad	41 383	41 383	
Saadud ettemaksed	7 200		7 200
Muud saadud ettemaksed	7 200		7 200
Kokku võlad ja ettemaksed	52 637	45 437	7 200

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	10 000	5 508
Osade arv (tk)	3	2
Vastavalt OÜ Viis Veeringut põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 5 496 eurot ja maksimaalseks suuruseks 21 986 eurot. 2022.a. dividende ei makstud.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	24 930	13 391
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	24 930	13 391
Kokku müügitulu	24 930	13 391
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hooldusteenus	24 930	13 391
Kokku müügitulu	24 930	13 391

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2022.a. juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	426 499	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	426 499	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	100 000	6

Kokku laenukohustised	0	100 000	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	41 383	7
Kokku võlad ja ettemaksed	0	41 383	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	663 500	9 500	246 501	426 499	39 976	
Kokku antud laenu	663 500	9 500	246 501	426 499	39 976	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	426 499	11 000	437 499	0	4 359	
Kokku antud laenu	426 499	11 000	437 499	0	4 359	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	472 000	20 000	392 000	100 000	26 353	
Kokku laenukohustised	472 000	20 000	392 000	100 000	26 353	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	38 500	138 500	0	6 233	
Kokku laenukohustised	100 000	38 500	138 500	0	6 233	

OSTETUD	2022
	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 400
Kokku ostetud	2 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

OÜ Viis Veeringut (registrikood: 10251996) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PAST	Juhatuse liige	26.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	330 830
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 205
Kokku	312 625

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	330 830
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 205
Kokku	312 625

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	24930	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Suveujula osaühing	10987817	Eesti	4900 EUR (Lihtomand)
OÜ JKO	11045980	Eesti	4900 EUR (Lihtomand)
ELON T17 OÜ	16523444	Eesti	200 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7305959
Faks	+372 7305910
E-posti aadress	invest@baltikinnisvara.ee