

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	9
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Muud ärikulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatus:

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

Tulud ja kasum:

2023.a. moodustas VEN Arendus OÜ müügitulu 327 124 eurot.
Aruandeaasta kasum on 94 794 eurot.

Personal:

VEN Arendus OÜ juhatusel on üks liige .
2023 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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 846	185 753	2
Nõuded ja ettemaksed	10 671	2 729	3
Kokku käibevarad	35 517	188 482	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 892 827	1 912 187	4
Materiaalsed põhivarad	177 328	22 929	
Kokku põhivarad	2 070 155	1 935 116	
Kokku varad	2 105 672	2 123 598	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	44 468	42 189	6
Kokku lühiajalised kohustised	44 468	42 189	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 535 000	2 650 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 535 000	2 650 000	
Kokku kohustised	2 579 468	2 692 189	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-571 090	36 528	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	94 794	-607 619	
Kokku omakapital	-473 796	-568 591	
Kokku kohustised ja omakapital	2 105 672	2 123 598	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	327 124	323 324	7
Muud äritulud	285	117	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-75 810	-105 269	8
Mitmesugused tegevuskulud	-119 474	-74 443	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37 255	-19 360	
Muud ärikulud	0	-732 001	10
Ärikasum (kahjum)	94 870	-607 632	
Intressitulud	4	13	
Intressikulud	-80	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	94 794	-607 619	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	94 794	-607 619	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VEN Arendus OÜ 2023. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaraundluse 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 2023. 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 õiglasel 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	24 797	185 704
Kassa	49	49
Kokku raha	24 846	185 753

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 671	10 671
Ostjatelt laekumata arved	10 671	10 671
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 671	10 671
	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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-19 360	-19 360
31.12.2023			
Soetusmaksumus	970 000	942 187	1 912 187
Akumuleeritud kulum	0	-19 360	-19 360
Jääkmaksumus	970 000	922 827	1 892 827

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	229 853	217 952
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	96 972	105 372

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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Arca Varahaldus OÜ	2 535 000			2 535 000	0	EUR	30.08.2031	11
Pikaajalised laenud kokku	2 535 000			2 535 000				
Laenukohustised kokku	2 535 000			2 535 000				
	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				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 651	14 651
Maksuvõlad	5 481	5 481
Muud võlad	2 238	2 238
Muud viitvõlad	2 238	2 238
Saadud ettemaksed	22 098	22 098
Muud saadud ettemaksed	22 098	22 098
Kokku võlad ja ettemaksed	44 468	44 468
	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

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	327 124	323 324
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	327 124	323 324
Kokku müügitulu	327 124	323 324
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete rent	327 124	323 324
Kokku müügitulu	327 124	323 324

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	0	3 127
Energia	73 566	97 990
Elektrienergia	55 981	77 104
Soojusenergia	17 585	20 886
Veevarustusteenused	0	2 180
Lumekoristus	2 244	1 133
Muud	0	839
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	75 810	105 269

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	4 335	5 164
Uurimis- ja arengukulud	0	7 550
Lähetuskulud	2 238	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 690	7 690
Remondikulud	85 402	44 570
Konsultatsioonikulud	0	1 650
Audiitori teenused	2 500	2 500
Territooriumi koristus	14 000	0
Tuleohutus	1 310	0
Sõiduki kulud	1 999	0
Muud	0	5 319
Kokku mitmesugused tegevuskulud	119 474	74 443

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	732 000
Muud	0	1
Kokku muud ärikulud	0	732 001

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arca Varahaldus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	2 535 000	2 650 000
Kokku laenukohustised	2 535 000	2 650 000

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 650 000	18 000	133 000	2 535 000	80
Kokku laenukohustised	2 650 000	18 000	133 000	2 535 000	80

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

VEN Arendus OÜ (registrikood: 16299231) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
FLYUR ALYUKOV	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-571 090
Aruandeaasta kasum (kahjum)	94 794
Kokku	-476 296

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-571 090
Aruandeaasta kasum (kahjum)	94 794
Kokku	-476 296

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	327124	100.00%	Jah