

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Victory Real Estate OÜ

**registrikood:** 14765137

**tänava/talu nimi,** Parda tn 8  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10151

**e-posti address:** info@vre.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 2 Materiaalsed põhivarad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 3 Osakapital</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 4 Tööjõukulud</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 5 Seotud osapooled</b>	<b>9</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>10</b>

## Tegevusaruanne

Ettevõtte asutati 2019. aasta juulikuus tegevusalaga kinnisvara üürileandmine.

Aruandeaastal jätkati tavapärase tegevusega ja oldi kasumlik

Juhatus koosneb ühest liikmest, kellele makstud tasud olid 7848 eurot.

Järgmiste aastate plaan on tegutseda kasumlikult.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 191	6 612	
Nõuded ja ettemaksud	11 686	10 867	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>49 877</b>	<b>17 479</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 419	2 896	
Materiaalsed põhivarad	651 255	723 156	2
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>652 674</b>	<b>726 052</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>702 551</b>	<b>743 531</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	73 967	52 473	
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>73 967</b>	<b>52 473</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	532 261	656 762	
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>532 261</b>	<b>656 762</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>606 228</b>	<b>709 235</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	45 000	45 000	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 704	-17 562	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 027	6 858	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>96 323</b>	<b>34 296</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>702 551</b>	<b>743 531</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	167 304	121 850	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-500	-1 040	
Mitmesugused tegevuskulud	-47 375	-32 240	
Tööjõukulud	-10 438	-8 544	4
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-71 901	-71 901	
Muud ärikulud	0	-50	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>37 090</b>	<b>8 075</b>	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	40 000	0	
Intressitulud	0	1	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>77 090</b>	<b>8 076</b>	
Tulumaks	-3 063	-1 218	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>74 027</b>	<b>6 858</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Victory Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Victory Real Estate OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

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

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

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).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt

tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-30 aastat
- Tootmiseseadmed 8-12 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 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, määrates 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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

### **Finantskohustised**

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

### **Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu 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.

### **Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasiliikkunud tulumaksukohustus.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

### **Seotud osapooled**

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke ja nendega seotud ettevõtteid;
- b. tütar- ja sidusettevõtteid;
- c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	
<b>31.12.2020</b>				
Soetusmaksumus	24 000	791 318	40 830	856 148
Akumuleeritud kulum		-58 660	-2 431	-61 091
<b>Jääkmaksumus</b>	24 000	732 658	38 399	795 057
Amortisatsioonikulu		-63 735	-8 166	-71 901
<b>31.12.2021</b>				
Soetusmaksumus	24 000	791 318	40 830	856 148
Akumuleeritud kulum		-122 395	-10 597	-132 992
<b>Jääkmaksumus</b>	24 000	668 923	30 233	723 156
Amortisatsioonikulu		-63 735	-8 166	-71 901
<b>31.12.2022</b>				
Soetusmaksumus	24 000	791 318	40 830	856 148
Akumuleeritud kulum		-186 130	-18 763	-204 893
<b>Jääkmaksumus</b>	24 000	605 188	22 067	651 255

## Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	45 000	45 000
Osade arv (tk)	1	1

## Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	7 848	6 424
Sotsiaalmaksud	2 590	2 120
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>10 438</b>	<b>8 544</b>
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2022	2021
Arvestatud tasu	7 848	6 424

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

**Victory Real Estate OÜ (registrikood: 14765137) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORAS KURAKEVICIUS	Management board member	30.06.2023

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 704
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 027
<b>Kokku</b>	<b>51 323</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	51 323
<b>Kokku</b>	<b>51 323</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	167304	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Viktoras Kurakevi■ius	39007140090	Eesti	45000 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@vre.ee